



RYKADAN  
CAPITAL

**RYKADAN CAPITAL LIMITED**  
**宏基資本有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號 : 2288)

年度報告

**2024**





## 董事會

### 執行董事

陳偉倫(主席兼行政總裁)

勞海華(首席財務官)

葉振國(於二零二三年九月三十日辭任)

### 非執行董事

吳德坤

### 獨立非執行董事

何國華

杜景仁

簡佩詩(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基(於二零二三年八月十五日辭任)

### 審核委員會

何國華(主席)

杜景仁

簡佩詩(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基(於二零二三年八月十五日辭任)

### 薪酬委員會

何國華(主席)

杜景仁

簡佩詩(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基(於二零二三年八月十五日辭任)

### 提名委員會

陳偉倫(主席)

何國華

杜景仁(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基(於二零二三年八月十五日辭任)

### 公司秘書

呂文傑

### 核數師

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

胡關李羅律師行

北京德恒(福州)律師事務所

### 主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

澳門華人銀行股份有限公司

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

### 香港總部及主要營業地點

香港

九龍觀塘海濱道135號

宏基資本大廈2701及2801室

### 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1100

Cayman Islands

### 股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

### 股份代號

2288

### 公司網址

[www.rykadan.com](http://www.rykadan.com)

### 投資者關係聯絡資料

博譽顧問集團

香港

德輔道中136號

中銀集團人壽保險大廈

9樓

# 目錄

主席報告	2
管理層討論及分析	4
企業管治報告	9
環境、社會及管治報告	17
董事及高級管理人員履歷	36
董事會報告	38
獨立核數師報告	45
綜合收益表	49
綜合全面收益表	50
綜合財務狀況表	51
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
財務概要	112



陳偉倫  
主席兼行政總裁

致各位股東：

經濟復甦乏力、利率上升及中美貿易關係動盪在過去的一個財政年度內不斷給我們帶來挑戰。為了緩解如此複雜的經營環境，我們繼續將風險管理放在首位，以保護及維護股東的財富。憑藉我們在資產套現方面的不懈努力及嚴格的財務紀律，本集團的資產負債表繼續保持穩健，為推動未來增長作好充分準備。

本集團的多元化商業、住宅及綜合用途物業組合遍佈香港、美國（「美國」）及英國的企業樞紐，支持本集團抵銷部分本土挑戰及帶來更穩定的回報。儘管市況不利，我們憑藉著資產價值增長及於三至五年內退出的長期策略，同時堅持嚴格的財務紀律及積極的風險管理，相較於許多房地產同行，我們已更好地駕馭下行週期。

我們的香港重建項目進展順利，採用新設計元素及可持續發展建築原則以吸引尋求高效工作環境的企業。我們自豪地宣佈，該等項目已如期完工，且於二零二三／二四財政年度，超過半數的可出售單位已售出及交付予買家。



在美國，儘管面臨利率上升的不利因素，我們利用洛杉磯地區潛在的價格升值優勢，加快套現已完工項目及重建項目。我們亦正重新評估及探索其他高潛力項目，以便在市況及分區法規變動之下，為股東帶來可觀回報。

在其他方面，由於經濟活動正常化及國際旅遊反彈，我們的酒店業務逐步復甦，令我們感到鼓舞。

展望未來，投資及消費情緒將繼續受到高利率及日益加劇的地緣政治緊張局勢影響，但有關促進資本流入及房地產行業的政府政策將緩解部分該等影響。我們將聚焦於成本管理措施及現有重建項目的完成，同時利用我們的往績記錄，探索美國住宅市場(尤其是洛杉磯地區)的潛在投資機會。我們亦將與業務夥伴合作，在選定地點尋找高潛力項目，為我們的持份者提升價值。

本人謹代表董事會向員工、業務夥伴及管理團隊表達摯誠謝意，感謝彼等的努力及辛勤工作，以及股東對本集團的持續支持及信任。

主席兼行政總裁  
**陳偉倫**

香港，二零二四年六月二十六日

## 概況

年內，本集團繼續應對利率上升及市場氣氛疲弱帶來的宏觀不利因素及各種營運挑戰。然而，本集團在香港及美國（「美國」）的多個物業重建項目已穩步推進並從中套現。

本集團繼續致力於其長期策略於其投資組合內收購及加入具前景的項目，有效地提升其資產價值及於三至五年內將其套現。我們堅守投資原則，這對於維持其股東的可持續回報並同時緩解短期市場波動至關重要。

隨著位於香港的黃竹坑及謝斐道項目竣工，本集團已開始交付預售單位，並加緊推銷餘下單位。我們的項目採用新美學設計及可持續建築原則；其中黃竹坑項目更獲得三項著名的行業獎項，因此在挑戰重重的市況下仍能吸引不少買家。

本集團套現位於美國的多元化物業重建項目及位於英國（「英國」）的Graphite Square項目（本集團於該項目擁有少數權益）亦按計劃進行。

本集團繼續透過審慎建立及管理其資產、投資及基金管理業務以提高其經常性收益。憑藉其資產、投資及基金管理業務，本集團計劃開發更廣泛的發展資本基礎同時產生穩定的收入。繼早前出售套現後，本集團目前已作好充分準備，於香港及海外尋找具前景的房地產發展及共同投資機會。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之投資包括位於香港、美國及英國之商業及住宅物業重建項目。本集團亦投資於一間國際領先的建築及室內裝飾材料生產及分銷商以及酒店運營業務。

截至二零二四年三月三十一日，本集團之資產總值為11.48億港元（二零二三年：13.58億港元），其中流動資產為5.72億港元（二零二三年：6.98億港元），約為流動負債的2.09倍（二零二三年：3.01倍）。本公司擁有人應佔權益為8.61億港元（二零二三年：10.36億港元）。

## 整體表現

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團的綜合收益為1.04億港元（二零二三年：8,800萬港元）。綜合收益主要來自持續出售本集團投資組合中的物業重建項目套現所產生的收入以及本集團的資產、投資及基金管理業務所產生的經常性收入。本集團錄得毛虧及毛虧率分別為2,700萬港元（二零二三年：毛利300萬港元）及26.2%（二零二三年：毛利率2.9%）。減少主要歸因於年內在疲軟的市況下出售一個物業重建項目而產生的毛虧、撇銷一個物業重建項目以及資產、投資及基金管理業務的收益減少而無法抵付固定經營開支。

年內，本集團錄得虧損1.76億港元（二零二三年：1.92億港元），而本公司擁有人應佔虧損為1.74億港元（二零二三年：1.89億港元）。

除上述毛虧外，虧損主要歸因於來自具挑戰的宏觀環境導致攤佔聯營公司及合營公司產生的虧損、就貿易應收款項確認減值虧損（扣除撥回）以及確認於合營公司之權益之減值虧損。

截至二零二四年三月三十一日止年度，每股基本虧損為46.3港仙（二零二三年：50.4港仙）。

由於兩個年度並無存在潛在攤薄普通股，因此並無呈報兩個年度之每股攤薄虧損。

董事會（「董事會」）不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：每股零港元）。

## 重大收購及出售事項

年內並無重大收購及出售事項。

投資組合

於二零二四年三月三十一日，本集團的銀行存款及現金為1.01億港元(二零二三年：1.67億港元)，佔本集團資產總值的8.8%(二零二三年：12.3%)。

下表列示本集團於二零二四年三月三十一日的投資。

房地產投資

投資	位置	類別	本集團權益	於二零二四年三月三十一日的狀況	面積	應佔面積
Winston項目	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工及出售中	4,021平方呎(建築)	4,021平方呎(建築)
Monterey Park Towne Centre項目	100, 120, 150, 200 South Garfield and 114 East Garvey and City Parking Lot, Monterey Park, CA 91755, the U.S.A.	住宅及零售物業	100%	計劃中	237,644平方呎(建築)	237,644平方呎(建築)
Anoakia項目	701 Anoakia Lane, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	已竣工。預期於二零二四年五月交付	11,335平方呎(建築)	11,335平方呎(建築)
Broadway項目	216-220 East Broadway, San Gabriel, CA 91776, the U.S.A.	住宅物業	50%	計劃中	20,003平方呎(建築)	10,002平方呎(建築)
Graphite Square項目	Graphite Square, Vauxhall, London SE11, the U.K.	住宅及商業物業	21.25%	興建中。預期將於二零二五年一月竣工	27,523平方呎(建築)	5,849平方呎(建築)
謝斐道項目	香港灣仔謝斐道216、216A、218、220及222A號	商業及零售物業	3.55%	已竣工及出售中	10,792平方呎(可銷售)	383平方呎(可銷售)
黃竹坑項目	香港黃竹坑道23號	商業及零售物業	24.21%	已竣工及出售中	37,353平方呎(可銷售)	9,043平方呎(可銷售)
宏基資本大廈2702、2802、2803、2804室及若干停車位	香港九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為投資物業)	13,467平方呎(建築)	13,467平方呎(建築)
宏基資本大廈若干停車位	香港九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已竣工(分類為待售物業)	不適用	不適用
壽臣山項目	香港壽臣山道東1號11號獨立屋(包括兩個停車位)	住宅物業	20%	投資物業	2,657平方呎(可銷售)	531平方呎(可銷售)

附註：以上正在計劃中或興建中之項目的建築面積乃根據本集團發展計劃而計算，可能有所變動。

## 其他投資

投資	業務／類別	本集團權益
格利來建材有限公司	分銷建築及室內裝飾材料	87%
Quarella Holdings Limited	一間合營公司，石英及大理石複合材料產品生產商	43.5%
RS Hospitality Private Limited (「RS Hospitality」)	一間合營公司，於不丹經營擁有24間套房之精品度假村	50%

## 投資概要及回顧

## 物業發展／資產、投資及基金管理

於回顧年度內，本集團繼續把握恢復通關及樓市「減辣」措施的機遇，加速推售於香港已竣工的項目。截至二零二四年三月三十一日，謝斐道項目超過79%的可售單位以及黃竹坑項目超過58%的可售單位及停車位已售出並已交付予買家。該等項目的餘下單位現正向買家推銷。

於美國，本集團加快資產套現的步伐。截至二零二四年三月三十一日，Virginia項目已售出，而Broadway項目（一個獲批的多戶型項目）部分已經套現，餘下部分將予出售及預期將於下個財政年度的上半年完成。同時，Anoakia項目的預售磋商已開始，而Winston項目已竣工並向買家推銷。所有該等物業均位於美國加利福尼亞州。

鑒於新分區政策及市況變動，本集團的Monterey Park Towne Centre項目仍處於規劃階段。本集團一直與城市規劃者進行討論，探討配合當地政府促進可負擔住房的政策推出較高密度重建項目。本集團預計，經修訂規劃將於二零二四年底前獲得批准。

於英國，本集團擁有少數權益的Graphite Square項目備受亞洲區內的境外買家的強烈青睞。因此，很大部分可售單位已預售予買家。Graphite Square項目目前正在建設中，預計將於二零二五年年初竣工。餘下單位的新一輪市場推廣將針對中國及東南亞富裕買家並於二零二四年初夏開始。

本集團通過進一步擴展資產、投資及基金管理業務以提高股東的回報，同時通過與優質業務夥伴建立合作關係以擴大資本基礎。香港項目的銷情優於預期，突顯本集團有能力在信貸緊縮的環境下應對市場疲軟及物業行業復甦不平衡所帶來的挑戰，同時印證了本集團的復原力、運營的敏捷性及多元化資產模式可使其有能力抵禦房地產市場的潛在下行。

隨著各地資產價值以不同速度轉趨穩定，本集團可將早前銷售資產所得款項淨額重新部署，投放於未來具有高潛力的重建項目。本集團將努力尋求新的機遇，在利率長期高企期間，建立一個更多元化及更均衡的資產組合。

## 物業投資

本集團亦於香港及不丹持有若干物業作投資用途。

於香港，本集團保留宏基資本大廈兩層樓層及多個停車位以及本集團持有少數權益的壽臣山物業作自用及／或賺取穩定租金收入或潛在資本升值。

於不丹，本集團投資位於普納卡山谷一個擁有24間套房之精品度假村，由RS Hospitality營運。隨著國際遊客人數回升，加上政府為促進旅遊業而降低每日遊客費用，該精品度假村的營業額大幅反彈。



### 分銷建築及室內裝飾材料

由本集團的合營公司Quarella Holdings Limited控制的Quarella為設計及生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。該公司於意大利設有先進的工廠及研發中心，其產品被用於全球多個著名酒店、機場、火車站、商業大廈以及購物中心。

年內，由於大型項目放緩及全球信貸緊縮，宏觀經濟復甦並不平衡及充滿挑戰。儘管如此，Quarella透過針對日益增長的中產階級消費者及室內設計群體，開發一系列具有競爭力的創新產品，以應對市場挑戰。除大中華區及其他已發展市場外，Quarella亦致力於擴大東南亞的市場份額，以滿足客戶不斷變化的需求。

### 前景

儘管宏觀經濟持續低迷，地緣政治緊張局勢加劇，但市場仍展示出韌性，本集團對近期前景持謹慎樂觀態度。

本集團留意到住宅市場交易呈良好跡象，而香港政府重推的新資本投資者入境計劃(CIES)反應熱烈。該等趨勢預期有利於本地商業房地產市場。同樣，在美國，相對較低的失業率、快速復甦的消費活動以及住房庫存水平偏低(尤其在洛杉磯郡)亦為本集團帶來龐大機遇。

本集團將專注於套現現有項目及獲取施工許可，同時尋求新的機遇。

邊境重新開放及經濟復甦的主題必將振興經濟活動，支持本集團的酒店及分銷建築材料業務復甦。

雖然預計經濟狀況仍將持續不平衡，但本集團將利用經驗豐富的投資團隊及多元化平台，發掘高回報項目，為股東創造回報。

### 企業財務及風險管理

#### 流動資金及財務資源

本集團一直堅守審慎財務管理原則，將於香港及海外各業務單位的財務以及營運風險降至最低。為實施該原則，本集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部控制。

本集團主要依賴內部所得資金及銀行借款撥付其經營及擴張所需資金。

於二零二四年三月三十一日，本集團的債務總額(指計息銀行借款總額)佔資產總值比率為24.1%(二零二三年：23.0%)。本集團淨資產負債比率(債務淨額(按債務總額減不受限制銀行結餘及現金計算)對比本公司擁有人應佔權益)為20.3%(二零二三年：14.0%)，因本集團於二零二四年三月三十一日的債務淨額為1.75億港元(二零二三年：1.45億港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團銀行借款總額為2.76億港元(二零二三年：3.13億港元)。本集團之銀行借款主要用於宏基資本大廈保留之兩層樓層、物業發展項目、其於Quarella的投資以及壽臣山項目。若干銀行借款以投資物業、待售物業及樓宇作抵押。發展物業重建項目及Quarella業務的進一步費用將由未動用的銀行融資或內部所得資金撥付款項。

於二零二四年三月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別為5.72億港元(二零二三年：6.98億港元)及2.74億港元(二零二三年：2.32億港元)。本集團的流動比率下降至2.09(二零二三年：3.01)。內部所得資金，連同未動用的銀行融資將足以滿足本集團業務發展需求。

本集團將審慎尋求新投資及發展機會，以平衡風險與機會以及提升股東之價值。

#### 資產抵押

有關資產抵押，請參閱綜合財務報表附註27。

#### 承擔及或然負債

有關承擔及或然負債，請參閱綜合財務報表附註35及36。

#### 匯率及利率波動風險及相應對沖安排

本集團以不同外幣(主要包括美元、英鎊、加元及人民幣)於不同地區經營。

本集團若干銀行借款按浮動利率計息。

本集團並無實施任何匯率及利率對沖政策。然而，本集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率風險，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

#### 信貸風險

本集團繼續審慎監察及不時檢討信貸政策以應對宏觀經濟環境下的信貸風險，從而將本集團的信貸風險降至最低。就貿易應收款項而言，本集團管理層定期評估其可收回性及客戶的財務狀況，大部分客戶為機構組織及信譽良好的物業發展商，因此，本集團不會面臨重大信貸風險。就貸款及其他應收款項而言，本集團在批准申請人貸款之前進行信貸評估並定期審閱各項應收款項各自的可收回性。

#### 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團僱員總人數為22名(二零二三年：26名)。本集團致力為其行政成員及指定人員按照本公司及個人表現、市場趨勢及在整體僱員薪酬方面維持其公平及負責任的薪酬理念。本年度，僱員的薪酬總額(包括董事酬金)為3,300萬港元(二零二三年：3,300萬港元)。

# 企業管治報告

董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零二四年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司一向致力奉行高水平之企業管治，以保障股東權益及提升企業價值和問責性。

除遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文外，基於本公司之標準及經驗，本公司已採用其本身企業管治手冊(「企業管治手冊」)以供董事會及本公司及其附屬公司管理層參考以遵照載列於企業管治守則之守則條文。企業管治手冊已載於本公司網站。董事認為，除偏離守則條文第C.2.1及C.5.1條外(該等偏離已於本報告中的相關段落作出解釋)，本公司於截至二零二四年三月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

本公司將會繼續定期檢視企業管治手冊及加強其企業管治常規，以確保繼續符合企業管治守則之規定。

## 董事會及管理層之責任、問責性及貢獻

董事會負責領導及監控本公司並督導本集團業務、策略性決定及表現。董事會已委派行政總裁，及經由其向高級管理層授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會已設立董事會委員會，並向該等董事會委員會授權其各自職權範圍載列之各項責任。

所有董事均真誠地履行職責，符合適用之法律及規例的標準，並時刻為本公司及其股東之利益行事。

## 董事會授權

本公司已正式制定及採納以書面條款劃分董事會保留及下放予管理層的職能。

董事會保留其對本公司一切重大事項作出決策之權力，包括制定及監察所有政策及方針、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、董事委任以及其他重大財務及經營事項。

所有董事均可充分和及時獲得所有相關資料以及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會之處事程序及所有適用之規則及規例。每位董事一般可於適當情況下向董事會提出尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支之要求。

本公司之日常管理、行政管理及營運均授權予行政總裁及高級管理層。董事會會定期檢討有關之已授權職能及工作。上述高級職員進行任何重大交易前須獲取董事會之批准。

## 董事會

本公司董事會由下列董事組成：

### 執行董事：

陳偉倫先生

(董事會及提名委員會主席兼行政總裁)

勞海華先生

(首席財務官)

葉振國先生(於二零二三年九月三十日辭任)

### 非執行董事：

吳德坤先生



**獨立非執行董事：**

何國華先生

(審核委員會及薪酬委員會主席兼提名委員會成員)

杜景仁先生

(審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

簡佩詩女士(於二零二三年八月十五日獲委任)

(審核委員會及薪酬委員會成員)

黃開基先生(於二零二三年八月十五日辭任)

每名董事之背景概要載於「董事及高級管理人員履歷」一節並列於本年度報告第36至37頁。

董事名單(按分類)根據上市規則於本公司不時公佈之所有公司通訊中予以披露。本公司亦根據上市規則於所有公司通訊中列明各非執行董事及獨立非執行董事。

董事會所有成員之間均無關連。

**董事會成員多元化政策**

本公司根據企業管治守則之守則條文規定採納董事會成員多元化政策。本公司確信董事會成員多元化裨益良多，且將董事會層面之多元化視作達致可持續及均衡發展的關鍵因素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、行業經驗及專門知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以各種標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

**獨立非執行董事**

於截至二零二四年三月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事，並且其中最少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長之規定。於截至二零二四年三月三十一日止整個年度，董事會保持至少三分之一成員為獨立非執行董事。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條載列之獨立性指引須保持獨立性之年度書面確認函。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專業，使其有效率及有效地運作。

**主席及行政總裁**

陳偉倫先生(「陳先生」)已於二零一二年七月一日獲委任為本公司行政總裁，現任本公司主席兼行政總裁，致使主席及行政總裁於本公司策略規劃及發展進程之職能上有重疊。此舉偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條之規定，該條文規定主席及行政總裁之職位應分開及並非由同一人士擔任。然而，鑒於目前董事會之組成、陳先生對本集團之營運、物業發展及房地產／資產管理業務之深厚知識、其廣泛的業務網絡及本集團經營範圍，董事會相信陳先生同時擔任主席及行政總裁之職責符合本公司最佳利益且此安排須經董事會不時審閱。

**董事之委任及重選**

企業管治守則之守則條文第B.2.2條規定全體董事應按特定任期獲委任，且須至少每三年輪席退任一次，而本公司組織章程細則載述，所有獲委任填補臨時空缺之董事應在彼等獲委任後之首次股東大會上由股東選任，以及每名董事(包括按特定任期獲委任之董事)應至少每三年輪席退任一次。

本公司每位執行董事及獨立非執行董事均已簽訂一份為期三年之服務協議(對執行董事而言)或委任書(對獨立非執行董事而言)，而非執行董事已簽訂一份為期一年之委任書。所有董事須每三年輪席退任一次。

### 董事之持續專業發展

每名新獲委任之董事將於其首次獲委任時接受正式、全面及專門設計之入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司之業務及營運，及充分明白上市規則及相關法定監管要求規定中董事所須承擔之責任及義務。

本公司亦定期提供及介紹有關本集團業務發展之更新資料。董事定期獲簡報有關上市規則及其他適用法定及監管規定之最新發展，以確保遵守及維持良好企業管治常規。本公司一直鼓勵全體董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等的專業知識及技能。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司透過傳閱聯交所及監管規定的最新資訊向董事提供持續專業培訓，以提高彼等對良好企業管治常規以及相關法定監管要求的認識及遵守情況。

### 董事及主管人員之責任保險及補償

本公司為其董事及主管人員購買適當的董事及主管人員責任保險，涵蓋彼等履行職務所產生之成本、損失、開支及負債。有關保單涵蓋由本集團之企業活動產生而對董事及主管人員採取之法律行動。於本年度，本公司董事及主管人員概無遭受索償。

### 董事會及委員會會議

#### 董事會常規及會議之進行

全年會議時間表及每次會議草擬議程一般會事先向董事提供。董事會定期會議通知會於舉行會議前至少14日向所有董事送呈。至於其他董事會及委員會會議，在一般情況下亦給予合理通知期。

每次董事會會議或委員會會議前至少3個工作天向所有董事寄發董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料，以便董事瞭解本公司最新發展及財務狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每名董事亦可單獨及獨立地接觸高級管理層。

每次會議後會議記錄之草擬及最終版本會於合理時間內交由董事或委員會成員傳閱並提出意見及記錄。所有董事會會議及委員會會議記錄均由公司秘書或各會議分別正式指定之秘書(視情況而定)負責保存，並供所有董事於任何合理時間內查閱。

根據董事會現時慣例，任何與主要股東或董事有利益衝突的重大交易，須由董事會於正式召開之董事會會議中考慮及處理。本公司組織章程細則亦載列條文，規定當董事或彼等任何聯繫人士在會議批准的交易中有重大利益時，該等董事不得投票及計入有關會議的法定人數。

### 證券交易標準守則

本公司已採納一套有關本集團董事、高級管理層及相關僱員(彼等因其任職或服務可能管有與本公司或其證券相關之內部資料)進行證券交易之操守守則(「證券守則」)，其條款嚴謹程度不遜於上市規則附錄C3載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定。

於向本集團所有董事及相關僱員作出特定查詢後並獲彼等確認，彼等已於截至二零二四年三月三十一日止整個年度遵守證券守則及標準守則。

### 董事會委員會

董事會已設立三個委員會，即薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇之事務。本公司所有董事會委員會均參考並遵照企業管治守則之已定義書面職權範圍成立。該等職權範圍載列於本公司網站及聯交所網站並供股東索閱。董事會委員會於履行其責任時獲得充足資源，並須就其決定或建議向董事會報告。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，彼等均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職能乃協助董事會監督本公司薪酬制度以保障報償董事及高級管理人員／部門主管之有效政策、程序及常規，並確保薪酬機制為公平適當及誠實管理且遵守上市規則及其他適用之規則及規定。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇及建立制定該等薪酬政策及架構之正式及具透明度的程序，以確保董事或其任何聯繫人士不會參與釐定其本身薪酬之決定，彼等之薪酬乃根據個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定。

薪酬委員會於截至二零二四年三月三十一日止年度已舉行一次會議；及薪酬委員會通過書面決議案方式記錄釐定執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬待遇。

有關董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註10。此外，根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，截至二零二四年三月三十一日止年度，其他高級管理人員年度酬金按範圍載列如下：

#### 薪酬範圍

#### 人數

1,500,001港元至2,000,000港元

2

### 提名委員會

提名委員會包括三名成員，彼等大部分為獨立非執行董事。提名委員會獲提供充裕資源以履行其職責。

按企業管治守則的守則條文訂定之提名委員會職權範圍詳列該委員會之權力及職責，並已載列於本公司網站。

提名委員會之主要職責如下：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選或提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；及
- (iii) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

上述主要職責視為提名本公司董事的主要提名準則及原則，亦同時構成本公司提名政策的一部份。於挑選及向董事會建議董事候選人時，提名委員會會作出多方面考慮(例如候選人資歷、投入予本公司的時間及將為董事會帶來的貢獻，以及載於本公司董事會成員多元化政策中，有關董事會成員多元化之因素)後方會就任命董事事宜向董事會作出建議。

提名委員會亦負責評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，提名委員會已舉行兩次會議，會上其已檢討董事會的架構、規模及組成及討論董事之委任。



### 審核委員會

審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成，其主席為一名擁有適當專業資格及會計專長之獨立非執行董事。並無審核委員會成員為本公司現有外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會負責協助董事會檢討並監督本集團之財務報告制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序以及內部及外部審核職能是否充分及有效。審核委員會亦負責檢討本集團之綜合財務報表是否完整、準確、清晰及公正，審閱內部及外部審核之工作範圍、方式及性質，並檢討及監督關連交易。其亦審閱使本集團僱員就可能不正當行為提出關注的有關安排。董事會須諮詢審核委員會主席以提供充分支持以確保審核委員會履行職能。審核委員會每年對委任外聘核數師進行評估並在向董事會推薦批准前審閱本集團之中期及年度業績。

審核委員會於截至二零二四年三月三十一日止年度共舉行四次會議。審核委員會於本年度已履行以下工作：(i)審閱財務報告及合規程序；(ii)審閱截至二零二三年三月三十一日止年度之年度業績及截至二零二三年九月三十日止半年度之中期業績；(iii)在無管理層出席的情況下與外部核數師會晤；(iv)審閱本公司風險管理及內部監控程序；及(v)考慮續聘核數師及更換核數師。

本公司於截至二零二四年三月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

### 企業管治

董事會負責履行企業管治守則之守則條文C部分所載之職能。

截至二零二四年三月三十一日止年度，董事會審閱其企業管治手冊、本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及法規規定之政策及常規、標準守則及僱員書面指引之合規情況，以及本公司企業管治守則之合規情況及於本企業管治報告內之披露。

### 董事出席記錄

企業管治守則之守則條文第C.5.1條規定，每年須至少舉行四次常規董事會會議，大約每季舉行一次。於截至二零二四年三月三十一日止年度，共舉行兩次董事會會議，均為常規會議，乃為(i)批准截至二零二三年三月三十一日止年度之末期業績及(ii)批准截至二零二三年九月三十日止期間之中期業績。董事會認為，兩次例行會議足以處理本公司之事務。此外，除董事會例行會議外，董事會亦採取足夠措施確保董事之間的有效溝通，董事會亦會在其他場合會面或在需要就特定事宜作出董事會層面決定時以傳閱書面決議案的方式徵求董事同意。

各董事出席本公司於截至二零二四年三月三十一日止年度之董事會會議、審核委員會會議、提名委員會會議、薪酬委員會會議及本公司股東大會之記錄如下：

董事姓名	董事會會議	董事於任期內出席次數／會議總數			股東週年大會
		審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	
<b>執行董事</b>					
陳偉倫	2/2	不適用	2/2	不適用	1/1
勞海華	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
葉振國(於二零二三年九月三十日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
吳德坤	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何國華	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1
杜景仁	2/2	4/4	不適用	1/1	1/1
簡佩詩(於二零二三年八月十五日獲委任)	1/1	3/3	不適用	不適用	1/1
黃開基(於二零二三年八月十五日辭任)	1/1	1/1	2/2	1/1	不適用

除常規董事會會議外，主席亦於年內與本公司獨立非執行董事舉行會議，而無其他董事出席。

#### 董事就財務報告之責任

董事確認其編製截至二零二四年三月三十一日止年度之本集團綜合財務報表之責任。

於編製綜合財務報表時，董事已選擇合適會計政策，並貫徹應用該等會計準則及政策、作出審慎、公平及合理之判斷及估計，以及按持續經營基準編製綜合財務報表。

董事並不知悉有任何重大不明朗因素涉及可能對本集團持續經營之能力產生重大疑問之事件或狀況。

管理層向董事會提供所需解釋及資料，使董事會可以就提交予董事會批准之本集團綜合財務報表，作出知情評估。

本公司外聘核數師有關彼等對綜合財務報表所承擔責任之聲明載於第45頁「獨立核數師報告」一節。

#### 核數師之酬金

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司外聘核數師就審計服務及非審計服務而收取之酬金載列如下：

服務類別	已付／應付費用 (港元)
審計服務	1,000,000
非審計服務	
— 稅務合規工作	100,000
— 其他	50,000
共計	1,150,000

#### 股息政策

根據本公司組織章程細則及所有適用法律及法規，董事會有權宣派及分發股息予本公司股東。於建議或宣派股息時，本公司應維持足夠現金儲備，以應付其營運資金需求、未來業務增長以及股東價值。本公司並無固定的派息比率。董事會認為，一般而言，本公司宣派的股息金額將視乎本集團之財務業績、現金狀況、資本需求、業務狀況及策略，以及董事會於當時認為有關的其他因素。

### 風險管理及內部監控

董事會整體上負責本集團的風險管理及內部監控系統以及監督管理層在設計、實施及監控風險管理及內部監控系統的工作。

董事會負責評估及釐定其為實現本集團的策略目標而願意承擔的風險性質及範圍，並確保本集團制定及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會亦負責檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性，包括資源的充足性、員工資歷及經驗、培訓計劃及本集團會計、內部審計及財務報告職能的預算。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，董事會已委聘一名外部顧問，以進行若干內部監控審閱服務及已與外部顧問討論工作範圍。董事會認為，其工作範圍就本集團之營運規模及複雜程度以及本集團的風險取向而言屬充足。於截至二零二四年三月三十一日止年度，外部顧問已協助本集團檢討內部監控系統若干選定程序的有效性。檢討結果及建議改進方案已作討論並已獲管理層批准及向審核委員會呈報。

董事會已採納本集團管理層所制定的風險管理政策，該政策(連同本集團的內部監控系統)旨在管理未能達成業務目標的風險，並就不會有重大失實陳述或損失作出合理但非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控系統包含以下主要特徵：

風險取向—本集團已制定風險取向聲明，以界定本集團在實踐其策略和業務目標時所願意承擔風險的程度。其表示就業務追求的潛在利益與行動的可能威脅取得的平衡。

風險管治結構一向本集團不同管理層級別分配明確的職責及責任。董事會就風險管理設定方向、提供指引及管治。高級管理層獲委派負責就風險管理程序的充足性及有效性提供評估，以及審閱、評估及質疑所識別的風險及管理流程。風險擁有人確保風險監察及內部監控系統有效運作及實施緩減風險行動及內部監控措施。

風險管理程序—我們已制訂強健的風險管理程序(包括風險識別、風險分析、風險評估及風險處理)，以確保按持續基準監察及處理本集團正面臨的最高風險。本集團制定及貫徹應用風險評估參數，以評估及優先排列風險。本集團存置載列本集團最高風險詳情連同控制措施的風險登記冊。

風險上報程序—超出董事會制定的風險承受水平的風險會上報至董事會，以確保及時採取進一步的風險緩減行動。

董事會向審核委員會(監督本集團的風險管理及內部監控系統)指派檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性的職責。

審核委員會檢討本集團內部監控程序的有效性及信納本集團的內部監控程序足以滿足本集團的業務需要。董事會認為，本集團的風險管理及內部監控系統屬有效及充足。董事會持續監察風險管理及內部監控系統。

就處理及發佈內幕消息而言，我們已制訂內幕消息處理政策，以令本集團處理內幕消息並(倘需要)及時與本集團的持份者進行溝通。

### 公司秘書

呂文傑先生(「呂先生」)於二零二一年七月獲委任為本公司公司秘書。呂先生於截至二零二四年三月三十一日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。



### 與股東及投資者溝通

本公司深信，與股東保持有效及持續溝通，對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司亦明白保持透明度和及時披露公司資料之重要性，因其有利於股東及投資者評估本集團之業績表現。

本公司之股東大會為董事會與股東提供溝通之場合。董事會主席、全體獨立非執行董事及所有董事會委員會主席（或其代表）將於股東大會上解答問題。

本公司亦通過年報、中期報告及其他企業公告與股東、投資者及大眾溝通。

為促進有效之溝通，本公司設有網站 <http://www.rykadan.com>，刊登有關最新資料及關於本公司架構、董事會、業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料之更新。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司的章程文件概無變動。

本公司的章程文件之最新版本亦可於本公司網站及聯交所網站查閱。

### 股東權利

董事會及管理層確保股東之權利，且全體股東均獲得公平公正對待。根據本公司之組織章程細則，任何有權出席及於本公司股東大會上表決之股東，均有權委任代表代其出席及表決。

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會上就各項重大問題（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東大會提呈之決議案根據上市規則將以投票方式表決，其結果將於每一次股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

### 股東召開股東特別大會

根據本公司之組織章程細則，持有於本公司股東大會上有權投票的本公司繳足股本不少於十分之一之股東有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求所列明之任何事務。

### 於股東大會上提呈建議

本公司之組織章程細則或開曼群島公司法下概無有關股東於股東大會動議新決議案之條文。有意動議決議案之股東可依據前段所述程序要求本公司召開股東大會。

### 向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送本公司。

附註：本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述書面查詢或要求：

地址：香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室（註明收件人為董事會主席／行政總裁／公司秘書）  
傳真：(852) 2547 0108

為免生疑，股東須於上述地址存置及寄發正式簽署之書面要求、通知或聲明，或查詢（視情況而定）正本，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，方為有效。股東資料可能根據法律規定而予以披露。

# 環境、社會及管治報告

董事會(「董事會」)謹此呈報宏基資本有限公司(以下稱為「宏基」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)自二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日期間之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」或「環境、社會及管治報告」)，以展示我們在管理我們對環境及社會影響的努力。

## 1. 關於本報告

### 1.1 概覽

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄C2「環

境、社會及管治報告指引」編製。載有環境、社會及管治指引規定並與報告內容一致的索引表已列入本報告附錄一，以供參考。

### 1.2 報告原則

於編製報告時，我們根據環境、社會及管治報告指引遵守重要性、量化、平衡及一致性報告原則，旨在呈報可量化、清晰及可比較的資料以及應對持份者關注的環境、社會及管治議題。

原則		本集團的回應
重要性	董事會釐定有關環境、社會及管治議題對投資者及其他持份者產生足夠重要的影響時，發行人應作出匯報。	於與持份者持續接觸並充分考慮業務策略及營運後，本集團已識別及評估對持份者至關重要的環境、社會及管治議題。
量化	有關歷史數據的關鍵績效指標須可予計量。發行人應設定減少特定影響的目標。透過該方式可評估和驗證環境、社會及管治政策及管理系統的有效性。量化信息應附帶說明，闡述其目的、影響，並適時提供比較數據。	本集團已盡可能於報告內披露年內量化信息，同時予以文字闡釋，以便持份者能清晰理解本集團的環境、社會及管治績效。
平衡	環境、社會及管治報告應不偏不倚地呈報發行人的表現。報告應避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。	本集團已充分披露其環境、社會及管治表現，避免可能會不恰當地影響讀者決策或判斷的表述。
一致性	發行人應使用一致的方法，令環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。	本集團確保報告範圍與方法每年均能保持大體一致。

### 1.3 報告範圍

本環境、社會及管治報告提供有關我們物業發展及投資活動(包括資產、投資及基金管理)。其亦涵蓋我們分銷建築及室內裝飾材料的環境、社會及管治政策及舉措的資料。本公司總部設於香港，我們的物業項目遍及香港、美國(「美國」)及英國(「英國」)；分銷建築及室內裝飾材料業務主要於香港的總部及中國內地的辦事處進行。本報告中不包括其他投資(即Quarella Holdings Limited及RS Hospitality Private Limited)，乃由於我們對該等投資的業務營運並無直接控制。

本環境、社會及管治報告涵蓋有關我們於香港總部的環境及社會關鍵績效指標。就物業發展而言，我們亦披露在我們項目地盤進行建築活動的承建商的環境及社會表現。這可使我們發現我們項目的環境、社會及管治影響。環境、社會及管治數據披露並不包括並非在建或由本集團管理的物業，乃由於其消耗及影響屬可忽略。下表概述我們的房地產投資及表明於本報告中包含的環境、社會及管治數據的狀況：

地區	投資	於二零二四年三月三十一日狀況	環境、社會及管治數據	備註
香港	黃竹坑項目	已完成	有	出售中
	謝斐道項目	已完成	有	出售中
	宏基資本大廈2702、2802、2803、2804及若干停車位	已完成	不適用	分類為投資物業
	宏基資本大廈若干停車位	已完成	不適用	分類為待售物業
	壽臣山項目	-	不適用	分類為投資物業
美國	Winston項目	已完成	不適用	出售中
	Monterey Park Towne Centre項目	計劃中	不適用	-
	Anoakia項目	已完成	有	預期於二零二四年五月交付
	Broadway項目	計劃中	不適用	-
英國	Graphite Square項目	興建中	不適用	預期於二零二五年一月竣工



## 2. 我們的環境、社會及管治方針

### 2.1 環境、社會及管治的管理及管治

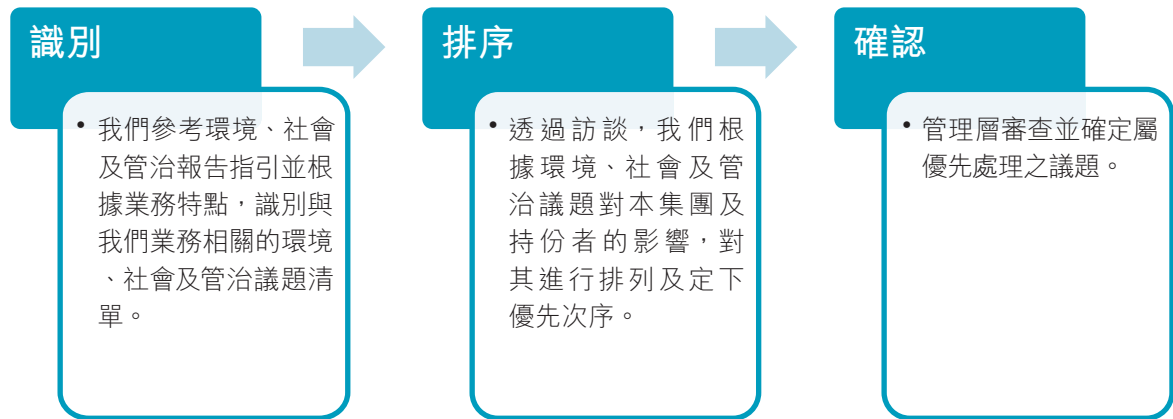
宏基認為履行企業社會責任非常重要，且將其視為可持續發展的重要基石。於我們日常營運中，我們盡可能地於切實可行情況下將各種環境及社會因素無縫融入我們的業務實踐。該積極方針使我們能夠遵守適用監管規定，同時有效減輕對環境及社會的任何不利影響。透過積極關注環境、社會及管治因素，我們持續評估及優化我們的表現，展示以負責任的態度使業務目標與道德和社會實踐保持一致。

我們採用綜合方法管理環境、社會及管治議題，確保可持續發展原則深入營運及決策過程的各個方面。董事會及高級管理人員負責監督環境、社會及管治事宜，評估環境、社會及管治事宜對持份者產生的重大影響、識別相關風險及機遇，並檢討及批准年度環境、社會及管治報告，以披露本集團在此方面的表現。在董事會的領導下，委託本集團相關部門監督環境、社會及管治措施的執行，收集環境、社會及管治相關資料及數據，並定期向董事會報告最新進展。透過該管理方針，董事會加強對環境、社會及管治議題的管控及監督，推動持續改善本集團的整體環境、社會及管治的管理實踐。

### 2.2 持份者參與及重要性評估

我們通過多個渠道定期與持份者保持有效溝通，積極尋求彼等對我們環境、社會及管治舉措的意見及反饋。如此，我們旨在充分瞭解及回應持份者的需求及期望。經考慮彼等的意見，我們確定並優先處理與本集團業務營運高度相關的重大環境、社會及管治議題。根據該評估，我們制定環境、社會及管治工作計劃，高效管理該等議題。我們不斷提高可持續發展表現以及與持份者合作，積極實現互利共贏。

根據重要性報告原則，我們透過與持份者溝通進行重要性評估。這可使我們深入了解環境、社會及管治議題對我們業務的相關性及重要性。



於二零二四年，我們進行重要性訪談以確保識別的環境、社會及管治議題適用於我們的營運。重要性評估結果如下：

重大議題	與業務的相關性
產品責任	作為物業發展商，我們深知產品責任極其重要，我們全力以赴提高產品及服務品質。我們將責任重心放在物業的設計及建造中，確保滿足用戶的需求。這包括在建築物內採用充足的樓宇通風及採光度等方面。有關我們對產品責任承諾的進一步詳情，請參閱第3.1節確保產品及服務品質。
健康及安全	我們致力於建立安全及健康的工作環境，將職業健康及安全放在首位。為實現該目標，我們積極解決及降低辦公室營運及建築地盤的健康與安全風險。定期組織疏散逃生演習，以提高僱員的安全意識及確保維持職業健康及安全標準。此外，我們積極鼓勵承建商致力於實現我們所有建築地盤零事故的目標。為了解更多有關我們於安全與健康的綜合方法的資料，請參閱第4.2節職業健康與安全。
供應鏈管理	有效的供應鏈管理對推動業務發展至關重要，因其涉及我們的建築承建商及裝飾材料供應商為我們尊貴的客戶交付優質產品。我們重視評估承建商及供應商的環境、社會及管治表現，以及對適用法律及法規的遵循，以確保我們的整個供應鏈採取負責任做法。有關供應鏈管理方法及舉措的進一步資料，請參閱第3.3節供應鏈管理。
反貪污	於本集團，我們致力於維持最高標準的道德及誠信。我們嚴格遵守適用法律及法規，並制定嚴格措施，防止賄賂、洗錢、欺詐、貪污及其他非法活動。我們對自身業務以及供應商及承建商的此類行為保持零容忍態度。有關反貪污措施的詳細資料，請參閱第3.2節反貪污。
氣候變化及溫室氣體排放	我們認識到氣候變化對業務日益增加及有形的影響，尤其是極端天氣可能中斷我們的物業建造及分銷物流。因此，我們與業務夥伴緊密合作，制定應急計劃，戰略性地減輕氣候相關中斷的影響，並迅速作出有效的回應。有關減輕氣候變化及排放控制措施的進一步資料，請參閱第5.2節應對氣候變化及第5.3節排放及監管合規。

### 3. 營運常規

#### 3.1 確保產品及服務品質

我們堅信，我們向客戶提供優質產品的能力對我們的成功、盈利能力及持續擴張至關重要。這對品牌形象產生直接影響。因此，我們致力於不斷改善我們的產品和服務，以滿足尊貴客戶的不斷變化的期望。於回顧年度內，我們並無接獲有關產品及服務品質的投訴。

#### 物業發展

為了在物業發展行業中脫穎而出，我們為客戶提供精心設計的優質住宅及商業空間至關重要。我們了解作為物業開發商的責任並深知我們的業務可以對社區產生的深遠影響。因此，於設計項目時，我們有意識地考慮客戶的需求及喜好。我們的宗旨是盡可能向彼等提供不僅滿足且超出期望的用戶友好設計。

我們將樓宇安全放在首位，並嚴格遵守當地規管樓宇設計的法規，當中包含必要元素，如消防安全措施及其他必要規定。此外，我們仔細評估項目的經濟可行性，並將資源效益及環保特點相應納入我們的樓宇。作為我們對可持續發展承諾的見證，我們於香港的謝斐道項目因其生態友好的設計和運營獲得綠色建築認證—BEAM Plus Unclassified Rating。

我們遵守政府法規和行業指引，包括香港地政總署的預售樓花同意方案及香港地產建設商會的自我監管制度。作為我們道德方針的一部分，我們禁止在重建物業的營銷及傳訊材料中，作出任何誇大陳述，以確保營銷活動反映出完全的透明度及準確性。

#### 分銷建築及室內裝飾材料

我們主要從國際知名品牌Quarella採購建築及室內裝飾材料。為確保絕對安全及遵守有關環境及社會的法律及法規，Quarella在其生產過程中嚴格遵守質量控制及安全測試程序。我們致力將健康與安全放在首位反映在客戶購買我們的產品時，我們向客戶提供關於處理建築及室內裝飾材料的安全預防措施的必要培訓及指導，而這有助有效降低於切割及安裝過程中產生灰塵相關的潛在健康危害。

為最大限度滿足客戶需求，我們加強與客戶的有效溝通。我們透過電話、電子郵件及面談等多種渠道與彼等保持聯繫。透過加強互動及收集反饋，我們旨在不斷提高產品及服務的質素，以符合客戶不斷變化的需求及期望。同時，我們制定明確的政策及程序，高效地處理客戶投訴，確保保護客戶的合法權益。我們優先並迅速有效地處理任何事宜以維持客戶滿意度。

就客戶私隱而言，我們在所有營運中遵守相關法規，包括《個人資料(私隱)條例》(第486章)。我們制定嚴格規條，以防止未經授權披露個人資料及維護客戶資料的機密性。

#### 監管合規

於回顧年度內，本集團並無發現有重大違反任何與健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜有關的法律及法規。



### 3.2 反貪污

宏基致力於嚴格根據以最高道德標準經營業務，強烈反對非法或不道德行為。我們的業務活動嚴格遵守相關法律、法規及規則以確保道德及誠信。為促進道德行為文化，我們已制定《道德規範》、《行為準則》及《舉報政策》。該等政策為僱員提供全面指引，有助彼等識別及消除賄賂、勒索、欺詐、洗錢及利益衝突的情況。

宏基嚴禁僱員向供應商、客戶或與我們業務有關的任何人士索取或接受具有金錢價值的物品。為確保遵守該政策，所有董事及僱員須簽署《行為準則》，為其行為承擔個人責任。任何違反合規的行為將受到適當的紀律處分，包括即時解僱。

在我們保持合規業務營運的方法中，提高意識發揮重要作用。我們透過提供一系列反貪污培訓課程，包括環境、社會及管治框架下的潛在變動及反貪污、反洗錢發現及對有關單位的建議、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集監管規定，增強員工的警覺能力。尤其是，董事獲提供涵蓋反洗錢、反恐融資、虛擬銀行、客戶盡職審查等主題的資料。該等培訓亦包含證券及期貨事務監察委員會（證監會）的相關案例。為在本公司上下灌輸遵守商業道德文化，董事會定期透過電子郵件或於會議期間向全體僱員傳達道德標準及任何政策更新，確保每名僱員均充分了解道德準則及可能出現的任何變化。

為確保本集團的問責制及透明度，我們積極鼓勵僱員以及外部持份者報告任何潛在違規行為。該等報告包括任何不當行為，如犯罪、欺詐、賄賂及貪污、違反《行為準則》或未經授權謀取私利的活動。我們的舉報政策載有舉報程序的全面指引、舉報渠道及保密要求。舉報人可選擇通過我們的舉報熱線進行舉報，或以口頭或書面形式向人力資源部負責人舉報違規或提出關注。於報告潛在違規行為後，管理層或審核委員會負責進行深入調查。根據其嚴重性及敏感度，個案可能轉交警方或其他相關機構，以供採取進一步行動。在宏基，我們非常重視保護舉報人。我們確保對彼等的身份及個人資料保密，以保護彼等免受報復或傷害。

#### 監管合規

於回顧年度內，我們並無發現有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的重大違反法律法規之事件。

### 3.3 供應鏈管理

推進本集團可持續增長的必要因素之一為建立可持續供應鏈。宏基致力遵守所有相關法律及法規，並採取措施確保供應鏈的穩定及合規。我們非常重視識別、評估及管理供應鏈中的環境及社會風險，鼓勵可持續實踐。我們定期評價及評估供應商的表現，加強對負責任及道德商業常規的承諾。

我們亦制定全面指引，並應用所有採購及招標活動。該等指引強調於選擇及採購服務及貨物時，應考慮價格、品質、需要及其他相關考慮因素。我們優先選擇當地或鄰近地區的建築材料，以減少運輸產生的碳排放。此外，我們透過考慮供應商的环境、社會及管治表現評估供應商，重點關注其環境、僱傭慣例、健康與安全方面的合規性，確保供應商符合可持續發展目標及遵守負責任的商業慣例。

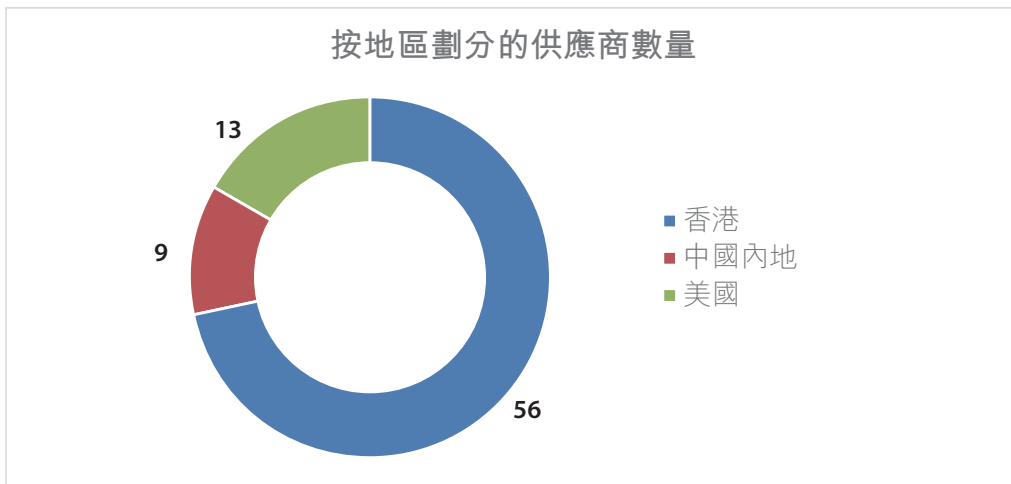
為確保公平公正，我們已實施透明採購及招標程序。我們重視遵守外部法規及監督，密切監察供應商並嚴禁一切賄賂行為。為確保供應商行為得當及合規，我們建立強大的監控系統及實施管理控制，識別及防止採購及招標過程中可能出現的賄賂、欺詐或其他不當行為。

我們亦嚴格監管內部管理及流程，這對董事及僱員嚴格遵守《道德規範》及《行為準則》中的指引以避免任何潛在利益衝突極為重要，嚴禁從本公司獲得任何信息用於謀取私利。此外，參

與採購流程(包括選擇供應商及承建商以及採購)的僱員不得濫用職權或參與可能妨礙其作出公正決策能力的任何活動。

就物業建築業務而言，我們與於解決環境問題及提供優質服務方面具有良好往績記錄的穩健承建商合作。在評估潛在合作項目時，我們的供應商是否遵守法律規定為重要考慮因素。為確保遵守法規，我們密切監察承建商在工地健康及安全以及環境方面的慣例。我們保存違反或偏離法律規定的行為的記錄，以供日後評估。

對於建築及室內裝飾材料分銷業務，我們不僅重點關注產品質素，亦評估及監察供應商環境、社會及管治表現。例如，就Quarella(我們持有其43.5%的股份)而言，我們於其生產流程中使用更薄的刀片，減少能源使用及材料浪費。我們亦選擇靠近港口或工地的石料切割廠，以減少運輸距離及燃料使用。此外，我們追蹤符合特定環境標準的辦公用品的消耗情況，利用信譽良好的第三方的認證。透過分析消耗數據，我們能夠評估可持續採購績效，並識別機會採購更多可持續產品。



### 3.4 知識產權保護

我們承諾維護健全的知識產權法律框架，並嚴格遵守相關法律法規。我們認為我們有責任為保護知識產權作出貢獻，因此，我們禁止任何可能侵犯該等權利的行為。我們優先在業務營運中使用授權軟件，並嚴禁使用或安裝盜版軟件。此外，我們規定，本公司對僱員在工作期間研究、開發、改進、設計、編寫、編輯、創造或製造的成品、報告、文件系統、電腦軟件、程式設計及其他知識產權擁有使用權、所有權及轉讓權。

## 4. 僱傭及勞工常規

### 4.1 僱傭

宏基高度重視並認可每名僱員的重要性，奉行以人為本的管理方針。我們優先嚴格遵守勞動法律法規，以確保僱員的權益始終得到尊重及保護。我們的《員工手冊》概述包括招聘、績效考核、福利、辭退等多方面有關僱傭的明確指引，確保管理慣例強勁及有效。我們致力為僱員營造開放及共融的工作環境，為彼等提供實現職業抱負的資源。我們將僱員福利及安全放在首位，旨在實現個人與公司整體的共同發展。

#### 招聘

我們致力於為所有僱員創造公平公正的競爭環境，確保透明及不偏不倚的招聘流程。為吸引高質素人才填補職位空缺，我們採用多個招聘渠道，如內部晉升、僱員推薦、人才庫、印刷媒體、招聘網站及機構。在招聘過程中，我們根據候選人與職務有關的教育、專業資格、工作知識、經驗、技能及能力評估候選人。

我們的招聘流程包括若干階段，以確保對候選人進行全面評估。首先，由人力資源及行政團隊對申請進行篩選。作為初步評估可能進行電話交談，然後安排與相關部門經理面試。我們的選擇流程遵從評估標準，並涉及兩輪面試。此外，候選人亦可能需要完成部門負責人指定的筆試。該等步驟可使我們挑選出最適合且符合我們的高標準及期望的合資格候選人。

#### 績效考核與晉升

宏基非常重視人才管理，利用全面的績效考核機制，精簡人力資源管理，並有效調動僱員的積極性。宏基績效考核政策概述了明確的目標、原則、方法及程序，幫助實現個人價值最大化，並充分發揮激勵潛力。

為確保績效考核的有效性，我們堅持SMART原則（即具體、可衡量、可操作、現實、實時）。僱員從其直屬上司獲得建設性反饋，就其能力、態度、工作成果及其他相關因素進行互動交流。績效評估的結果可作為加薪、獎金分配、晉升、輪崗、培訓及發展機會以及其他相關考慮因素的決策參考。

我們珍視透過績效管理過程向僱員提供及時及全面的反饋及指引。我們鼓勵直屬上司與其僱員進行個人交談，審查績效考核結果，並共同探討改進方法。此外，為促進相互理解及溝通，我們對試用期員工於試用期的表現進行評估，對其他長期或合同員工於一年內或特定聘用期內的表現進行評估。



### 發展及培訓

宏基堅信，提供充足的培訓資源對本公司成功及僱員個人發展至關重要。我們塑造一個開放的環境，為僱員提供成長機會，並支持彼等實現其職業抱負。我們積極推動僱員參與內部及外部培訓，以提高其能力及競爭力。於本公司內部，我們組織在職培訓，確保僱員透過不斷學習提高其知識及技能。於公司以外，我們鼓勵僱員尋求外部培訓機會，緊貼最新行業趨勢，促進其專業發展。

為進一步支持該等活動，我們已制定教育資助及津貼計劃。通過該計劃，我們提供資助及授予以薪假期，鼓勵僱員參加與工作職責相關的外部培訓課程。每名僱員每年可享有最高達6,000港元的資助，專門用於參加工作相關的培訓課程或專業研討會。此外，僱員每年最多享有3天的考試假，以支持彼等對教育的追求。

僱員培訓類別百分比	單位	辦公室	物業發展 <sup>1</sup>
管理層	%	80.00%	100%
非管理層	%	29.41%	100%
男性	%	75.00%	100%
女性	%	21.43%	100%

按僱員類別劃分的平均培訓時數	單位	辦公室	物業發展
管理層	小時	17.30	5.00
非管理層	小時	4.29	1.00
男性	小時	13.00	1.00
女性	小時	3.96	2.80

<sup>1</sup> 報告的物業發展僱員均由承建商招聘。

### 薪酬及福利

宏基實施秉持公平、透明、合理原則的薪酬管理體系。為挽留及激勵僱員，我們提供公平及負責任的薪酬及福利待遇，每年均會根據職位、經驗、表現、本公司的整體表現及市場情況進行檢討。

我們的全職僱員享有一系列附加福利，這在我們的《員工手冊》中明確概述。該等福利包括醫療保險、長期服務金，並享有包括婚假、待產假、恩恤假、生日假等各種假期。為確保僱員享有適當的加班補償，我們已於《員工手冊》中制定明確的程序。僱員每加班四小時將享有半天假期，以及獲得膳食及交通津貼。

此外，我們每年組織文娛活動，培養社區意識及增強企業團結精神。該等活動增進僱員的整體幸福感及歸屬感，營造友好和諧的工作環境。

### 勞工準則

我們致力於秉持公平的勞工準則，並嚴格遵守當地勞工法規，包括香港法例第57章《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及美國《公平勞動標準法》。

我們對工作場所任何形式的歧視、身體或言語騷擾持零容忍的態度。我們的僱傭方式公平及不偏倚，不考慮種族、性別、性取向、家庭狀況、膚色、宗教信仰、年齡、殘疾或懷孕狀況。我們在《員工手冊》中載入處理該等事宜的指引，以提高員工的意識。我們鼓勵全體僱員保持警覺，並向適當部門報告任何違規行為。視乎個案的嚴重性及敏感性，涉及不當行為的人士將受到相應紀律處分，如情節嚴重，可能向警方報案。

此外，我們不會容忍童工和強迫勞動。我們進行全面的背景調查，核實候選人的身份證明文件和其他信息是否屬實。就我們與供應商及承建商的合作而言，我們選擇與具有良好聲譽記錄及已設立監控機制的公司合作，以確保符合勞工法規。

### 監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何嚴重違反與僱傭及勞工準則有關的法律及法規的情況。

僱傭統計數據 (於二零二四年三月三十一日)	員工總數		僱員離職率(%)
	辦公室	物業發展 <sup>2</sup>	辦公室
總計	22	11	22.73%
按性別劃分			
男性	8	6	12.50%
女性	14	5	28.57%
按年齡組別劃分			
30歲以下	4	2	25.00%
31-50歲	13	3	15.38%
50歲以上	5	6	40.00%
按僱傭類型劃分			
永久	22	11	18.18%
合同／兼職	0	0	不適用
按地區劃分			
香港	19	0	26.32%
中國內地	1	0	0.00%
美國	2	11	0.00%

#### 4.2 職業健康與安全

作為一個負責任的機構，宏基非常關注僱員的健康及安全。我們遵守相關法律及法規，確保物業發展項目及辦公室運作的職業健康及安全。

##### 物業發展

作為監管物業發展業務的項目經理，我們為建築工程審慎選擇承建商。我們傾向於與具有豐富的安全施工經驗且曾成功完成項目的具規模承建商合作。為維持項目的安全標準，我們定期要求承建商提供最新健康及安全資料。在作出未來招標決策時注意並考慮已報告的任何重大意外或安全違規。

##### 辦公室

我們致力於在我們的辦公室提供一個安全及穩妥的工作環境。為創造舒適及健康的工作環境，我們定期清潔通風系統，並將空調保持在適當的溫度。我們定期對辦公室進行消毒，保護僱員的健康，以營造一個清潔及舒適的辦公環境。此外，我們提供消毒劑及其他衛生用品，鼓勵僱員重視個人衛生及保持健康。

另外，我們為僱員提供在家工作及靈活調整其工作時間的選擇，以支持彼等的身心健康，促進工作與生活的平衡。為防止發生意外事故，我們亦已實施多種措施，如定期維護急救箱及滅火器，以及每年組織疏散逃生演習。

<sup>2</sup> 報告的物業發展僱員均由承建商聘用。

健康與安全	單位	二零二一／	二零二二／	二零二三／
		二零二二年	二零二三年	二零二四年
<b>辦公室</b>				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	0	0	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	0
<b>物業發展</b>				
工作事故產生的致命個案總數	個案宗數	0	0	0
工作事故產生的受傷個案總數	個案宗數	0	2	0
因受傷導致的損失工作日總數	日	0	0	0

### 監管合規

於回顧年度內，我們並無發現本集團存在任何嚴重違反與職業健康與安全有關的法律及法規的情況。

## 5. 環境管理

### 5.1 我們的承諾及目標

我們遵守所有相關的環境法律法規，並將綠色和可持續發展理念納入我們的營運管理流程。我們致力於提高資源效率，透過持續評估及加強環境保護措施，降低我們的環境足跡。此外，在我們改善自身環境績效的同時，我們亦積極與供應商合作，以改善其環境、社會及管治常規，從而將影響擴大到本集團之外。

### 物業發展

在我們的物業發展業務中，我們透過實施負責任的「設計及建造」，堅持不懈地提倡可持續發展理念，確保遵守排放法規。我們積極與服務提供商(包括建築師、工程師及承建商)合作，將環境責任考慮納入從設計、建造至營運的整個過程。

### 建築及室內裝飾材料分銷

我們的建築及室內裝飾材料分銷業務主要在辦公室進行，故電力及水的消耗甚少。我們將其他活動(如分包及物流)外包予第三方服務提供商。為減少營運對環境的影響，尤其是阻止供應商工廠營運和物流產生的排放，我們積極鼓勵供應商提高其資源和能源使用效率，採用環保做法運作。

### 辦公室

我們積極倡導綠色辦公室理念，於辦公室營運過程中持續關注資源的使用及能源消耗。我們採取適當措施節約用水、用電及減少廢物產生，從而創造低碳節能的辦公環境。我們將環保理念無縫融入日常工作。例如，我們在辦公環境中應用節能待機模式設備，優化差旅路線以減少碳足跡，以線上會議代替不必要的差旅，並於展廳中以虛擬實景(VR)技術展示公寓，以減少碳排放。



## 5.2 應對氣候變化

極端天氣事件日益增多及海平面不斷上升，使氣候變化為全球面臨的主要挑戰。應對氣候變化已成為當務之急。我們意識到氣候變化會對我們業務營運的若干方面產生影響，包括極端天氣事件可能對建築工地及項目進度造成干擾。因此，我們積極就評估氣候變化有關的潛在風險，並實施適當管理措施，確保本公司的長期可持續發展。

在項目設計階段，為有效防控氣候變化帶來的風險，我們嚴格遵守監管指導方針，確保建築物選址及結構的合理性，減少受氣候變化的影響。此外，我們積極探索環保型室內外建築材料以及使用可再生能源，將可持續發展的理念融入設計理念，積極推廣使用綠色建築，從而大幅提高抵禦氣候變化的能力。

於項目建築階段，颱風、洪水及其他極端天氣狀況以及自然災害等實質風險可能影響上游材料生產及運輸，導致建築項目延遲。因此，於建築工程開始前，我們與承建商討論建築過程

中發生極端天氣事件的應急計劃。此外，我們亦已加強日常隱患排查工作，對建築設施進行全面檢查，確保工地安全。此外，我們已制定信息溝通、危害調查的安全政策，確保及時共享災害信息，進一步加強應對氣候變化的能力。

此外，當預報將有颱風或暴雨時，我們將啟動《員工手冊》所載的應急政策，向全體員工發出內部通知，提前計劃極端天氣下的工作安排，例如，當預期將會懸掛或發出颱風信號或暴雨警告時，員工可提前下班。此外，管理層亦將持續關注極端天氣的最新發展，確保本公司有序營運。

就過渡風險而言，我們預期面對監管部門施加的更嚴格的環境保護法規及更嚴格的氣候披露要求。該等發展預期將提高企業的合規成本及增加企業的訴訟風險。因此，我們致力加強合規管理系統及根據合規要求及時改進。我們的目標是提高環境管理績效並有效應對該等不斷變化的監管要求。

溫室氣體排放 (辦公室) <sup>3</sup>	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
辦公室一範圍一 <sup>4</sup>	千克二氧化碳當量	-	4,741	326
辦公室一範圍二 <sup>5</sup>	千克二氧化碳當量	20,452	21,813	21,691
辦公室一範圍三 <sup>6</sup>	千克二氧化碳當量	-	5,620	5,963

溫室氣體排放 (物業發展) <sup>7</sup>	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
物業發展一範圍一 <sup>4</sup>	千克二氧化碳當量	-	-	0
物業發展一範圍二 <sup>5</sup>	千克二氧化碳當量	-	-	544,147
物業發展一溫室氣體排放密度	千克二氧化碳當量/ 平方呎	-	-	9.15

<sup>3</sup> 範圍一、二及三溫室氣體排放僅涵蓋香港總部產生的排放。溫室氣體排放計算使用的排放系數取自香港聯交所《附錄二：關於環境KPI的報告指南》。

<sup>4</sup> 範圍一排放包括車輛使用的溫室氣體排放。

<sup>5</sup> 範圍二排放包括使用所購買電力的溫室氣體排放。

<sup>6</sup> 範圍三排放包括差旅產生的排放。

<sup>7</sup> 物業發展的溫室氣體排放為於二零二三/二零二四年的新披露，因此，並無二零二二/二零二三年及二零二一/二零二二年的比較數據。範圍二的排放根據當地電力公司的排放系數及美國環境保護署發佈的排放與發電資源綜合數據庫 (eGrid) 數據計算得出。

### 5.3 排放及監管合規

我們非常重視排放管理。為盡量減少我們自身排放對環境的影響，我們已採取若干措施以確保空氣污染、廢水及廢物得到妥善處理及管理。此外，我們積極打造綠色供應鏈。我們與負責工地營運管理的承建商定期舉行會議，追貼其活動，並密切監察其排放。

作為項目經理，我們深知排放對環境的影響，因此，我們嚴格遵守所有適用環境法律及法規，並要求我們的主要承建商遵守香港有關避免滋擾及污染的所有法例及法規，包括但不限於：

- 《油污處理(土地使用及徵用)條例》(第247章)
- 《空氣污染管制條例》(第311章)
- 《廢物處置條例》(第354章)
- 《水污染管制條例》(第358章)
- 《噪音管制條例》(第400章)

#### 廢氣排放

廢氣排放來自兩個主要來源：建築過程及辦公室營運。建築過程中的廢氣排放主要來機械及移動發電機的燃料燃燒，以及撞擊工序產生的微細顆粒。我們要求承建商遵守有關廢氣排放的監管要求，並為工地使用的機械獲得相關許可證。營運排放主要來自汽車的燃油消耗，但數量輕微。我們亦努力減少碳足跡，盡可能避免不必要的差旅。

#### 廢棄物管理

##### 一般廢棄物

一般廢棄物主要來自於我們的總部。一般廢棄物的主要組成部分為使用過的紙張(例如辦公用紙、海報及宣傳冊子)。為減少該類型的廢棄物，我們回收及再利用已使用的紙張。為進一步降低辦公室廢棄物的產生，我們使用電子通訊方式傳閱內部文件(如備忘錄及報告)代替打印。在必須打印的情況下，使用環保紙張(例如PEFC®紙張)，減少紙張對環境的影響。我們亦鼓勵雙面打印及重複使用單面打印的紙張。為妥善處理廢紙，我們提供回收箱，以收集廢紙、紙盒、包裝材料及碳粉。

##### 建築廢物

我們嚴格規管廢棄物處理過程，要求妥善收集、處理及運送各類廢棄物，以減少整個廢棄物處理流程對環境的影響。就有害廢棄物而言，我們與承建商密切合作，儲存及確保有害廢棄物按規定交由具有有害廢棄物經營許可證及運輸資格的認可機構處理。此舉可確保有害廢棄物以合規方式處理。就無害廢棄物而言，根據政府要求按性質分類。廢棄物隨後送往指定的廢棄物處理設施堆填或焚燒等。

同時，我們在建築工地推廣使用環保水性塗料代替傳統的溶劑型塗料，從源頭上減少廢棄物的產生。於回顧年度內，我們的辦公室並無處置有害廢棄物的記錄。

### 監管合規

於回顧年度內，我們並無發現任何嚴重違反與我們的業務營運及物業發展項目有關的環境排放法律及法規的情況。

廢棄物處置(辦公室)	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
於辦公室處置的無害廢棄物	千克	584	1,219	1,032

廢棄物處置(物業發展)	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
於項目處置的無害廢棄物	千克	2,070	230	0
於項目處置的有害廢棄物	千克	2.4	0	0

### 5.4 資源消耗

宏基在施工過程及日常營運中提倡節約資源及降低能源消耗。我們亦將可持續發展理念融入高品質綠色建築的設計、建築及營運的整個流程。

於設計階段，我們對建築物的周邊環境進行深入研究，並在可行情況下將環保或綠色設計元素融入我們的物業發展項目。黃竹坑項目及謝斐道項目建有空中花園，透過吸收熱量而不是吸引熱量來增強建築效益及降低能源成本，有助於減少城市熱島效應及緩解城市環境中的雨水逕流。此外，為推進房地產行業的綠色發展，我們積極推動綠色及健康的建築認證。

我們亦致力於提高資源利用效率。我們積極探索各種節約資源的方案。例如，使用節水型水龍頭及抽水馬桶，以及使用自然採光及高效照明(如LED燈)及節能電器。

對於我們的辦公室營運，我們已實施以下管理措施以節約能源並最大限度地減少資源消耗：

- 關閉閒置的燈具及辦公設備，在電腦及打印機等電子設備停止操作一段時間後將其設置為節能模式；
- 於線上展示銷售手冊、建築模型及建築規劃，盡量減少印刷及運輸，同樣亦應用在線數據庫；
- 辦公室的空調溫度設置為25度以節約能源消耗及延長空調使用年期；
- 於採購辦公設備及用品時，考慮到節能及環保因素；
- 張貼節水節能小貼士，提高僱員節水節能意識。

資源使用(辦公室)	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
用電	千瓦時	55,275	55,931	55,619
用水 <sup>9</sup>	升	71,701	65,835	48,701

資源使用(物業發展) <sup>10</sup>	單位	二零二一/ 二零二二年	二零二二/ 二零二三年	二零二三/ 二零二四年
能源消耗總量	千瓦時	190,482	365,659	825,447
能源消耗密度	千瓦時/平方呎	1.22	2.18	13.88
電力	千瓦時	179,654	365,659	825,447
柴油	升	1,083	0	0
汽油	升	0	0	0
用水	立方米	2,406	629	154,107
水消耗密度	立方米/平方呎	0.02	0.004	2.59

## 6. 社區投資

作為一間對社會負責任的公司，宏基積極貢獻於社會及社區的需要。我們通過實施激勵僱員在空暇時間投入義工活動的補償政策，鼓勵僱員參與社區福利活動。我們在力所能及的範圍內為慈善事業作貢獻，並培養慈善精神的企業文化，為社區傳遞愛與溫暖。

於報告年度內，我們積極參加義工活動，為公益事業貢獻力量。我們關注支持有需要的群體，促進社會共融。於回顧年度，我們參與組織社區投資活動總計25小時。我們亦參與諾德猛龍越野跑2023並投入30,000港元支持生活與社會共融。通過參與此類活動，我們努力發揮正面影響，向社區提供支持。

<sup>9</sup> 用水數據單位於內部數據審閱後經修訂。

<sup>10</sup> 資源使用因各項目的建築階段而不同。於完成建築後及交付項目前，電力及用水在維護及管理項目時消耗，導致於二零二三/二零二四年使用量因而增加。因此，所報告的年度數字無法直接比較。



附錄一：環境、社會及管治報告指引索引

範疇	章節	備註
<b>A 環境</b>		
<b>A1 排放物</b>	5.2, 5.3	
A1.1 排放物的種類及相關排放數據。	5.3	
A1.2 直接(範圍一)及能源間接(範圍二)溫室氣體排放(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.2	
A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.3	
A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.1, 5.2, 5.3	
A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.3	
<b>A2 資源使用</b>	5.4	
A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.2 總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	5.4	
A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.4	
A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	5.4	於取得適用水源上並無問題。
A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)，及(如適用)每生產單位估量。	-	本集團並不視包裝物料為重大事項，故此並無追蹤數據。
<b>A3 環境及天然資源</b>	5.3, 5.4	
A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	5.3, 5.4	
<b>A4 氣候變化</b>	5.2	
A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關議題，及應對行動。	5.2	

範疇	章節	備註
<b>B 社會</b>		
<b>B1 僱傭</b>	4.1	
B1.1 按性別、僱傭類型(例如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	4.1	
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員離職率。	4.1	
<b>B2 健康與安全</b>	4.2	
B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	4.2	
B2.2 因工傷損失工作日數。	4.2	
B2.3 描述所採取的職業健康與安全措施, 以及相關執行及監察方法。	4.2	
<b>B3 發展及培訓</b>	4.1	
B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	4.1	
B3.2 按性別及僱員類別劃分, 每名僱員完成受訓的平均時數。	4.1	
<b>B4 勞工準則</b>	4.1	
B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1	
B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1	
<b>B5 供應鏈管理</b>	3.3	
B5.1 按地區劃分的供應商數量。	3.3	
B5.2 描述有關聘用供應商的慣例, 向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.3	
B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例, 以及相關執行及監察方法。	3.3	
B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例, 以及相關執行及監察方法。	3.3	

範疇	章節	備註
<b>B6 產品責任</b>	3.1	
B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須召回的百分比。	-	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須召回的百分比被認為對本集團不具有重大意義，故此並無追蹤數據。
B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	3.1	
B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	3.4	
B6.4 描述品質檢定過程及產品回收程序。	3.1	
B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	3.1	
<b>B7 反貪污</b>	3.2	
B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.2	
B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.2	
B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.2	
<b>B8 社區投資</b>	6	
B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6	
B8.2 為所專注的領域所動用的資源(例如金錢或時間)。	6	

## 執行董事

**陳偉倫先生**，現年四十九歲，為本公司執行董事、行政總裁及主席。陳先生亦出任提名委員會主席。陳先生於二零零八年加入本集團。彼主要負責本集團之整體策略、規劃、業務發展及執行策略。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。陳先生畢業於美國加州University of La Verne，並於二零零零年及二零零二年先後取得工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼為東華三院(二零零三年至二零零四年度)及仁濟醫院(第三十五屆董事會(二零零二年至二零零三年度))之總理，及香港政府民政事務總署中環及西營盤分區委員會委員(截至二零零六年三月三十一日止為期兩年)。

**勞海華先生**，現年四十一歲，為本公司執行董事及首席財務官。勞先生於二零一二年加入本集團。彼負責監管本集團之物業相關投資、管理業務營運、探索新業務單位增長及管理銀行業務。彼亦於本公司之附屬公司出任其他董事職位。勞先生於建築材料、物業發展及酒店領域擁有逾十年財務會計經驗。於加入本集團前，彼任職於一家國際核數師事務所及於一間私人公司擔任高級財務及管理職務。勞先生於二零零五年畢業於香港大學，獲取工商管理學士學位。勞先生亦於二零一三年畢業於香港理工大學，獲取企業融資碩士學位。勞先生為香港會計師公會會員。

## 非執行董事

**吳德坤先生**，現年七十歲，為本公司非執行董事。吳先生於一九七八年畢業於University of Calgary並獲取土木工程理學士學位。吳先生現時為承達集團有限公司(股份代號：1568)執行董事及行政總裁，該公司證券於香港聯交所主板上市。

## 獨立非執行董事

**何國華先生**，現年六十六歲，於二零一零年二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會之委員。何先生於會計及審計方面擁有逾三十年經驗。何先生乃香港執業會計師，現時為永正會計師事務所有限公司(執業會計師)的董事。何先生亦任全港各區工商聯有限公司以及香港沙田工商業聯合會有限公司董事。何先生現時為培力農本方有限公司(股份代號：1498)之獨立非執行董事及曾於二零零四年九月至二零二四年一月擔任康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)之獨立非執行董事，該等公司之證券於香港聯交所主板上市。何先生亦於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒授榮譽勳章。

**杜景仁先生**，現年六十四歲，於二零零九年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。杜先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之委員。彼於一九八三年獲取倫敦大學法律學士學位，自一九八六年起為香港高等法院的執業律師。彼亦擁有英格蘭及威爾斯及澳洲執業資格，並為中國委託公證人。彼現時出任一間香港律師事務所周啟邦律師事務所之合夥人，專職於財產轉讓、訴訟及企業融資。杜先生曾於二零一八年四月至二零二三年九月擔任威誠國際控股有限公司(股份代號：8107)之獨立非執行董事，該公司之證券於香港聯交所GEM上市。



**簡佩詩女士**，現年四十三歲，於財務及會計方面擁有逾20年經驗。彼目前於Aurabeat Technology Limited(為一間知名電器、電氣及電子製造公司)擔任財務總監。簡女士於二零一七年十月至二零二二年十月曾擔任Aptorum Group Limited(為一間於納斯達克上市的臨床階段生物製藥公司(NASDAQ: APM))之財務總監及公司秘書並擔任該公司之財務顧問直至二零二三年八月為止。簡女士曾任職於多家國際審計公司，並於不同行業的多家上市公司及私人公司擔任高級財務及管理職位。簡女士於二零零三年畢業於香港大學，獲得會計及金融工商管理學士學位。彼為香港會計師公會會員，並於二零一五年獲得中國註冊稅務師高級資格。

### 高級管理人員

**呂文傑先生**，現年三十九歲，為本集團公司秘書及財務總監。呂先生於二零一四年加入本集團。彼負責監管本集團財務、會計事務及合規事宜。彼亦於本公司附屬公司擔任董事職務。呂先生擁有逾十七年財務會計及審計經驗。於加入本集團前，彼曾於一間國際核數師事務所擔任審計經理。呂先生於二零零四年取得Curtin University會計及金融商學學士學位及於二零一九年取得University of Greenwich之國際商業法法學碩士學位。彼亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。

**梁卓斌先生**，現年五十一歲，為本集團投資部總監及資產管理部主管。梁先生於二零二零年加入本集團，負責管理本集團投資，包括其來源、執行及管理。彼亦於本公司附屬公司擔任董事職務。梁先生於資本市場及資產管理方面擁有逾二十年經驗。於加入本集團前，彼曾任職於Credit Suisse Japan的房地產金融和證券化部門，擔任商業按揭抵押證券業務的交易員及金融工程師，並擔任其Wind Down Group亞洲主管。梁先生的職業生涯始於紐約的Goldman Sachs外匯業務，負責支援外匯交易及銷售，隨後於香港擔任亞洲特殊情況組的執行董事，管理其於亞洲不良債務基金及固定收入部的自營債務投資。彼於一九九五年畢業於奧爾巴尼State University of New York，獲取經濟學學士學位。

本公司董事(「董事」)謹此呈報本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司乃為一間投資控股公司及提供企業管理服務。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註40。

## 業務回顧

本集團本年度業務討論及回顧載於本年報「主席報告」一節及「管理層討論及分析」一節。以財務關鍵表現指標作出分析之本集團年內表現，載於本年報「管理層討論及分析」一節中。有關本集團業務未來可能之發展規劃載於本年報「主席報告」一節。上述所有章節均構成本報告一部份。

## 與僱員、客戶及供應商之重要關係

本集團深知僱員、客戶、供應商及業務夥伴為本集團持續發展的關鍵。本集團致力於與其僱員及業務夥伴之間建立緊密及關懷關係，以及改善提供予客戶的服務及產品質素。

僱員被視為本集團最為重要及最有價值資產。本集團確保所有員工獲得合理薪酬，並且不斷改善和定期檢討及更新薪酬及福利、培訓、職業健康和安全管理方面的政策。

本集團與其客戶及供應商保持聯繫以及透過各種渠道與客戶及供應商持續交流，例如電話、電郵及舉行實體會議以獲得彼等的反饋及建議。

由於本集團的業務屬資本密集型業務，需要持續融資以維持持續增長，本集團亦努力建立及維持與多間商業銀行的良好關係。

## 環境政策及成效

本集團致力於維持可持續工作常規並緊密關注以確保所有資源得到有效利用。本集團鼓勵實行綠色辦公方式，如雙面打印及複印、以電子形式寄送及展示公司文件或資料予董事會成員、及透過關掉閒置之電燈及電器以減少能源消耗。進一步詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

## 遵守對本集團具有重大影響之適用法律及法規

於本年度，並無發現有關對本集團有重大影響的相關法律及法規的違規情況。此外，有關本集團遵守企業管治守則(「企業管治守則」)之討論載於「企業管治報告」。有關本集團遵守相關環境及社會政策、法律及法規之討論載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

## 風險管理

根據本集團的內部監控和風險管理框架，董事會已委託審核委員會負責檢討本集團的內部監控和風險管理制度。本集團面臨的關鍵風險因素包括業務風險、營運風險及財務風險。

## 業務風險

本集團主要於香港、中華人民共和國及美國經營業務。各地區之經濟及市場狀況，包括物業市場氣氛及物業價值，以及當地之立法及法規之轉變、政府政策及政治狀況，均可能影響本集團的營運業績及財務狀況。

## 營運風險

本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務之多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為，以及內部流程、人員及制度方面的不足或失誤，或其他外部因素對本集團的營運可能造成不同程度的負面影響。

### 財務風險

本集團於日常營運之財務風險詳列於綜合財務報表附註33。

### 業績及分派

本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之業績載於第49至50頁之綜合收益表及綜合全面收益表。

年內並無向股東宣派中期股息。董事並不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第112頁。

本集團於本年度之分部業績分析載於綜合財務報表附註5。

### 其他物業、廠房及設備

本年度本集團其他物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 銀行借款

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註27。

### 股本

本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

### 可供分派儲備

於二零二四年三月三十一日，本公司可供分派儲備包括：

	千港元
股份溢價	400,859
保留溢利	655,148
	<hr/>
	1,056,007

根據開曼群島法例第二十二章公司法(經修訂)，並按本公司組織章程大綱及細則，本公司之股份溢價可供向股東分派或支付股息，惟緊隨分派股息後，本公司可在正常業務下於債務到期時支付該等債務。根據本公司組織章程細則，股息將自保留溢利或其他儲備中分派(包括本公司股份溢價)。

本年度本集團股份溢價及儲備之變動詳情載於綜合權益變動表。

### 董事

本年度及截至本報告日期止董事為：

#### 執行董事

陳偉倫先生(主席兼行政總裁)

勞海華先生(首席財務官)

葉振國先生(於二零二三年九月三十日辭任)

#### 非執行董事

吳德坤先生

#### 獨立非執行董事

何國華先生

杜景仁先生

簡佩詩女士(於二零二三年八月十五日獲委任)

黃開基先生(於二零二三年八月十五日辭任)

附註：根據本公司組織章程細則，陳偉倫先生及吳德坤先生須於應屆二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)上退任並合資格膺選連任。

有關董事酬金之資料載於綜合財務報表附註10。

**董事履歷**

董事履歷詳情載於本年報之「董事及高級管理人員履歷」一節中。

**獨立身份確認書**

本公司已收到並充分審閱每一名獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第3.13條作出對其獨立身份之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立。

**董事之服務合同**

概無於應屆股東週年大會上建議重選之董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而無須支付賠償金（法定賠償除外）之任何服務合同。

**管理合同**

除與董事簽訂之服務合同外，於年內並無簽訂亦不存在由一人承擔本公司業務的全部或任何重大部分的管理及行政合同。

**董事及主要行政人員之股份、相關股份及債券中權益**

截至本報告日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有 (i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文本公司董事或主要行政人員被當作或視作擁有的權益及淡倉）；(ii) 根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉；或(iii) 根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
陳偉倫	好倉	於受控法團權益 <sup>(1)</sup>	97,104,000	25.86
	好倉	其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
	好倉	實益擁有人	33,700,000	8.98
			148,957,211	39.67
吳德坤	好倉	實益擁有人	63,024,000	16.79
勞海華	好倉	實益擁有人	64,166	0.02

附註：

1. Tiger Crown Limited實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。陳偉倫亦為Tiger Crown Limited及Rykadan Holdings Limited的唯一董事。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。因此，陳偉倫亦被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
3. 上表所示的本公司所有股份均為普通股。



除上文所披露外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東

截至本報告日期，就本公司董事及主要行政人員所知，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益及淡倉的股東（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

名稱	好倉／淡倉	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比(%)
Rykadan Holdings Limited	好倉	於受控法團權益 <sup>(1)(2)</sup>	148,957,211	39.67
Tiger Crown Limited <sup>(1)</sup>	好倉 好倉	實益擁有人 其他權益 <sup>(2)</sup>	97,104,000	25.86
			51,853,211	13.81
			148,957,211	39.67
Scenemay Holdings Limited	好倉 好倉	實益擁有人 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李柱坤	好倉 好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup> 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67
李穎妍	好倉 好倉	於受控法團權益 <sup>(3)</sup> 其他權益 <sup>(2)</sup>	18,153,211	4.83
			130,804,000	34.84
			148,957,211	39.67

附註：

1. Tiger Crown Limited由Rykadan Holdings Limited全資擁有，而後者由陳偉倫全資持有。因此，Rykadan Holdings Limited被視為於Tiger Crown Limited實益擁有的本公司97,104,000股股份中，以及Tiger Crown Limited被視為擁有權益的本公司51,853,211股股份中擁有權益(見下文附註2)。
2. 由於Tiger Crown Limited、Scenemay Holdings Limited、陳偉倫、李柱坤及李穎妍被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東並為證券及期貨條例第317條項下協議的訂約方，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於協議的其他訂約方擁有的本公司股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay Holdings Limited之全部已發行股本由李柱坤及李穎妍均等擁有，因此，李柱坤及李穎妍各自被視為於Scenemay Holdings Limited擁有之18,153,211股本公司股份中擁有權益。
4. 上表所示的本公司股份均為普通股。

除上文所披露外，截至本報告日期，就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

#### 購買股份或債券之安排

於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，以令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

#### 關連交易及關聯人士交易

本年度及截至本報告日期，本集團並未訂立任何須根據上市規則的規定須予以披露的重大關連交易或持續關連交易。

綜合財務報表附註38所披露的本集團於年內訂立的重大關聯人士交易並不構成上市規則項下的關連交易或持續關連交易。

#### 董事在交易、安排或合約上之權益

除於綜合財務報表附註38所披露之關聯人士交易外，截至本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益之有關本集團業務之重要交易、安排或合約。

#### 股票掛鉤協議

除本董事會報告及綜合財務報表所披露之資料外，年內本公司概無訂立股票掛鉤協議或於回顧財政年度結束時仍然有效之股票掛鉤協議。

#### 獲准許之彌償撥備

根據本公司之組織章程細則，董事可就彼等應該或可能產生，或持續或因各自之職務或信託執行其職責、或假定職責時所作出、發生或遺漏或相關的行為而產生的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，獲本公司以其資產及利潤彌償及保證彼等免就此受任何損害。

於整個年度內，本公司已為本公司各董事及高級管理人員安排適當的董事責任保險。

#### 競爭業務

於本年度，除本集團業務外，本公司董事或控股股東及彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭之業務中，或與本集團有任何其他上市規則第8.10條下要求披露之利益衝突之業務中擁有任何權益。

#### 酬金政策

本集團之僱員酬金政策由薪酬委員會制訂。董事之酬金由薪酬委員會參考本集團之經營業績、個別表現及相應之市場趨勢而釐定。

#### 退休福利計劃

有關本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註9。

#### 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島(為本公司註冊成立之司法管轄權區)適用法例均無任何關於優先購買權之規定而使本公司按比例向現有股東發售新股。

#### 充足公眾持股量

於本報告日期，根據本公司之公開可得資料及就董事所知，於整個年度內本公司已根據上市規則維持充足之公眾持股量。

#### 根據上市規則第13.19及13.21條作出披露

就本公司未能履行財務契諾而言，根據上市規則第13.19及13.21條須予披露的資料如下：

年內，就於二零二四年三月三十一日獲相關銀行授出的相關銀行融資237,500,000港元中已動用銀行貸款185,000,000港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。董事正與相關銀行討論所需的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年三月三十一日，該等協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

直至批准刊發綜合財務報表之時，協商仍在進行中及本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，而相關銀行並未要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，董事有信心將獲得所需的豁免或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達致雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘若相關銀行要求立即償還銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，可確保本集團的持續經營不受威脅。儘管未能滿足該財務契諾，本集團就其營運資金向其銀行獲得融資方面並無遇到任何困難。本公司將繼續關注與相關銀行協商的進展。

#### 根據上市規則第13.20及13.22條作出披露

就本公司墊款予實體以及本公司為聯屬公司提供財務資助及擔保而言，根據上市規則第13.20及13.22條須予披露的資料如下：

#### (a) 墊款予實體

於二零二四年三月三十一日，本公司墊付予可維萊集團有限公司(「可維萊集團」)貸款總額250,000,000港元，作為可維萊集團的營運資金(自二零二零年四月一日起不再計息)及提供貸款予可維萊集團之利息33,116,000港元。該等款項均無抵押並須於本公司發出書面通知要求時償還。

於二零二四年三月三十一日，本集團向Fastest Runner Limited墊付總額259,510,000港元用於收購位於香港黃竹坑道23號的物業及撥付其發展及一般營運資金。墊款40,000,000港元按年利率15%計息、無抵押及須於二零二四年十二月三十一日或之前償還，而其餘墊款免息、無抵押及無固定還款期，並根據本集團相關附屬公司於Fastest Runner Limited的持股百分比按比例墊付。

**(b) 為聯屬公司提供財務資助及擔保**

根據上市規則第13.22條，該等本集團為其提供財務資助的聯屬公司於二零二四年三月三十一日的備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司權益列報如下：

	千港元
非流動資產	699,820
流動資產	1,327,479
流動負債	(2,717,924)
非流動負債	(213,440)
負債淨額	(904,065)
股本	221
儲備	(904,286)
股本及儲備	(904,065)

於二零二四年三月三十一日，本集團所佔該等聯屬公司的累計虧損為252,702,000港元。

**慈善捐款**

年內，本集團作出慈善捐款30,000港元(二零二三年：零港元)。

**主要客戶、分包商及供應商**

於本年度，本集團五大客戶佔本集團總收益99%，而其中最大客戶佔總收益89%。於本年度，廈門可維萊石材有限公司為本集團五大客戶其中之一及勞海華先生為該公司的董事。Rykadan Real Estate Fund LP及Rykadan Real Estate Prospect Fund LP亦為本集團五大客戶其中之兩名，而陳偉倫先生為該兩間有限合夥之投資委員會代表之一。本集團五大供應商於本年度佔本集團採購總額93%，而其中最大供應商佔採購總額66%。

除上文披露外，本公司之董事、其聯繫人士或股東(根據董事所得悉持有本公司已發行股本5%以上)在本年度任何時間均無持有本集團五大客戶或供應商之任何權益。

**購買、出售或贖回本公司上市證券**

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

**企業管治**

企業管治報告載於第9至16頁。

**環境、社會及管治**

環境、社會及管治報告載於第17至35頁。

**核數師**

於二零二四年四月，羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司外部核數師及德勤·關黃陳方會計師行已獲委任為本公司外部核數師以填補臨時空缺，並任職至下屆股東週年大會結束時為止。

綜合財務報表已獲德勤·關黃陳方會計師行審核，其將於應屆股東週年大會上退任並合資格及願意於會上重選。

將於應屆股東週年大會上提呈一份有關重新委任德勤·關黃陳方會計師行為外部核數師的決議案以供股東批准。

代表董事會

宏基資本有限公司

執行董事及行政總裁

陳偉倫

香港，二零二四年六月二十六日



致宏基資本有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審計列載於第49至111頁的宏基資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況表以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料及其他解釋性資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日止年度 貴集團的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 其他事項

貴集團截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合財務報表已經由另一名核數師審核，其已就該等報表於二零二三年六月二十八日發表無保留意見。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項

#### 於合營公司之權益的減值

我們將於合營公司之權益的減值確定為關鍵審計事項，原因為於合營公司之權益對貴集團綜合財務狀況的重要性，連同管理層在識別減值跡象及釐定於報告期末貴集團於合營公司之權益的可收回金額時作出重大判斷及估計。

於二零二四年三月三十一日，貴集團於合營公司之權益約為205,096,000港元，佔貴集團總資產約17.9%。

如綜合財務報表附註4所披露，管理層在評估於合營公司之權益的賬面值是否存在任何減值跡象及釐定存在減值跡象之合營公司的可收回金額時行使重大判斷及估計。管理層已委聘一名獨立專業估值師協助彼等釐定於合營公司之權益的可收回金額。如綜合財務報表附註4及18所述，在估計於合營公司之權益的可收回金額(乃產生自使用價值計算)，管理層使用的主要假設及輸入數據包括貼現率、增長率、最終增長率、該等合營公司的預算銷售額及毛利率。

根據貴集團管理層作出的評估，於截至二零二四年三月三十一日止年度確認減值虧損33,200,000港元。

#### 其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括刊載於年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們對於合營公司之權益的減值進行的程序包括：

- 了解管理層識別於合營公司之權益的減值跡象的程序；
- 通過比較歷史財務預算及實際業績，評估管理層編製的財務預算之歷史準確性；
- 評估獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 委聘內部估值專家評估管理層應用的估值方法、貼現率及最終增長率之適當性；及
- 參考合營公司的未來業務計劃及行業趨勢，評估現金流預測中貼現現金流模型所依據的主要假設(包括預算銷售額、增長率及毛利率)之合理性。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向 閣下(作為整體)按照我們所協定之應聘條款出具包括我們的意見之核數師報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任，合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

**核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)**

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動以減少威脅或應用防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告之項目合夥人為李永鏘。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零二四年六月二十六日



# 綜合收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	5(a)	104,388	87,695
銷售及服務成本		(131,690)	(85,142)
<b>(毛虧) 毛利</b>		<b>(27,302)</b>	2,553
其他收益	6	6,718	7,565
其他虧損淨額	7	(3,883)	(2,022)
銷售及營銷開支		(4,138)	(4,814)
行政及其他經營開支		(44,397)	(30,680)
<b>營運虧損</b>		<b>(73,002)</b>	(27,398)
投資物業之公平值減少	14	(4,316)	(5,916)
融資成本	11	(77,318)	(33,314)
攤佔聯營公司業績		(15,713)	(12,744)
攤佔合營公司業績		(35,216)	(136,780)
於合營公司之權益之減值虧損	18	(12,444)	(9,012)
		(33,200)	-
<b>除稅前虧損</b>		<b>(173,891)</b>	(191,850)
所得稅開支	12	(2,275)	(372)
<b>年內虧損</b>	8	<b>(176,166)</b>	(192,222)
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(173,886)	(189,329)
— 非控股權益		(2,280)	(2,893)
		(176,166)	(192,222)
		港元	港元
<b>每股虧損</b>	13		
基本		(46.3)港仙	(50.4)港仙
攤薄		不適用	不適用

# 綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內虧損	(176,166)	(192,222)
年內其他全面收入		
可能隨後重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務產生之匯兌差額	875	(5,061)
— 攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	(1,806)	(4,900)
	(931)	(9,961)
不會重新分類至損益之項目：		
— 攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債，已扣除相關所得稅	(54)	448
年內其他全面收入	(985)	(9,513)
年內全面收入總額	(177,151)	(201,735)
下列人士應佔：		
— 本公司擁有人	(174,504)	(198,044)
— 非控股權益	(2,647)	(3,691)
	(177,151)	(201,735)

# 綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	154,500	158,700
其他物業、廠房及設備	15	33,964	34,808
使用權資產	16	3,442	-
於聯營公司之權益	17	178,766	213,489
於合營公司之權益	18	205,096	252,632
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	19	-	-
		<b>575,768</b>	659,629
<b>流動資產</b>			
待售物業	20	399,121	485,088
存貨	21	797	2,545
貿易應收款項	22	22,277	27,957
其他應收款項、按金及預付款項	23	8,742	8,218
提供貸款予一間聯營公司	17	40,000	7,169
銀行存款及手持現金	24	100,897	167,485
		<b>571,834</b>	698,462
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	13,604	13,903
合約負債	26	615	280
銀行貸款	27	257,571	216,877
租賃負債	28	527	-
應付稅項		1,212	1,217
		<b>273,529</b>	232,277
<b>流動資產淨值</b>		<b>298,305</b>	466,185
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>874,073</b>	1,125,814
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	27	18,522	95,922
租賃負債	28	3,022	-
遞延稅項負債	31	1,058	-
		<b>22,602</b>	95,922
<b>資本及儲備</b>		<b>851,471</b>	1,029,892
股本	29	3,754	3,754
儲備		857,619	1,032,123
本公司擁有人應佔權益		<b>861,373</b>	1,035,877
非控股權益		(9,902)	(5,985)
		<b>851,471</b>	1,029,892

第49至111頁的綜合財務報表由董事會於二零二四年六月二十六日批准，並由以下董事代表簽署：

董事  
陳偉倫

董事  
勞海華

# 綜合權益變動表

截至二零二四年三月三十一日止年度

## 本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	法定儲備 千港元 (附註(i))	匯兌儲備 千港元	精算儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註(ii))	重估儲備 千港元 (附註(iii))	公平值儲備	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
								(不可劃轉) 千港元 (附註(iv))				
於二零二二年四月一日	3,754	400,859	4,433	1,081	(321)	35,440	11,474	(15,850)	793,051	1,233,921	(2,134)	1,231,787
<b>年內虧損</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	(189,329)	(189,329)	(2,893)	(192,222)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(4,812)	-	-	-	-	-	(4,812)	(249)	(5,061)
攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	-	-	-	(4,293)	-	-	-	-	-	(4,293)	(607)	(4,900)
攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債，已扣除相關所得稅	-	-	-	-	390	-	-	-	-	390	58	448
全面收入總額	-	-	-	(9,105)	390	-	-	-	(189,329)	(198,044)	(3,691)	(201,735)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160)	(160)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	3,754	400,859	4,433	(8,024)	69	35,440	11,474	(15,850)	603,722	1,035,877	(5,985)	1,029,892
<b>年內虧損</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	(173,886)	(173,886)	(2,280)	(176,166)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	1,004	-	-	-	-	-	1,004	(129)	875
攤佔合營公司之匯兌儲備，已扣除相關所得稅	-	-	-	(1,575)	-	-	-	-	-	(1,575)	(231)	(1,806)
攤佔重新計量一間合營公司的定額福利負債，已扣除相關所得稅	-	-	-	-	(47)	-	-	-	-	(47)	(7)	(54)
全面收入總額	-	-	-	(571)	(47)	-	-	-	(173,886)	(174,504)	(2,647)	(177,151)
於清盤一間附屬公司時分派予 非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,270)	(1,270)
於二零二四年三月三十一日	3,754	400,859	4,433	(8,595)	22	35,440	11,474	(15,850)	429,836	861,373	(9,902)	851,471

附註：

- 根據相關中華人民共和國(「中國」)法律，中國附屬公司須至少將其除稅後純利(根據中國會計規例釐定)的10%撥入法定儲備，直至儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。該儲備的轉撥須在向附屬公司股權擁有人分派股息之前作出。除附屬公司清盤外，法定儲備不可分派。
- 其他儲備包括分別向非控股股東收購及向非控股股東出售附屬公司權益時增加及減少的淨資產之代價與賬面值之間的差額。
- 重估儲備指其他物業、廠房及設備的項目於轉讓日期成為投資物業時，賬面值與公平值之間的額差額。
- 公平值儲備(不可劃轉)包括於報告期末持有的根據香港財務報告準則第9號金融工具透過其他全面收入按公平值計量的股本投資的累計淨變動。



# 綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損		(173,891)	(191,850)
就以下各項作出調整：			
投資物業之公平值減少		4,316	5,916
其他物業、廠房及設備折舊	8	1,666	1,641
使用權資產攤銷	8	513	-
出售附屬公司權益之虧損	7	-	102
出售其他物業、廠房及設備之虧損	7	-	24
銀行存款之利息收入	6	(1,134)	(1,072)
提供貸款予一間合營公司的利息收入	6	(518)	(518)
提供貸款予一間聯營公司的利息收入	6	(3,762)	(32)
銀行貸款之利息開支	11	15,591	12,744
租賃負債之利息開支	11	122	-
攤佔合營公司業績		12,444	9,012
攤佔聯營公司業績		35,216	136,780
貿易應收款項減值虧損		10,274	144
於合營公司之權益之減值虧損		33,200	-
貿易應收款項減值虧損撥回		(5,233)	(4,457)
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損撥回		-	(419)
待售物業撇減		9,026	4,442
未變現匯兌虧損		2,997	2,761
<b>營運資本變動前的經營現金流量</b>		<b>(59,173)</b>	<b>(24,782)</b>
持作出售物業減少(增加)		76,132	(88,349)
存貨減少		1,655	-
貿易應收款項減少(增加)		611	(1,852)
其他應收款項、按金及預付款項(增加)減少		(671)	49,715
貿易及其他應付款項減少		(344)	(1,788)
合約負債增加(減少)		335	(7,227)
<b>經營所得(所用)現金</b>		<b>18,545</b>	<b>(74,283)</b>
已付利息		(16,650)	(12,985)
已付香港利得稅		-	(47)
已付海外稅項		(1,217)	(821)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>678</b>	<b>(88,136)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>投資活動</b>			
提供貸款予一間聯營公司		(32,831)	(7,169)
墊款予一間聯營公司		(2,000)	–
購買其他物業、廠房及設備		(836)	(32)
已收利息		5,414	1,622
聯營公司還款		2,249	5,242
出售其他物業、廠房及設備之所得款項		12	–
出售於附屬公司之權益之現金流入淨額	37	–	107,591
向聯營公司出資		–	(38)
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(27,992)</b>	107,216
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款		(121,487)	(141,105)
於清盤一間附屬公司時分派予非控股股東		(1,270)	–
租賃負債還款		(407)	–
新增銀行貸款		85,115	183,273
已付非控股股東股息		–	(160)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>		<b>(38,049)</b>	42,008
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>		<b>(65,363)</b>	61,088
<b>外匯匯率變動之影響</b>		<b>(1,225)</b>	(3,746)
<b>於年初之現金及現金等值項目</b>		<b>167,485</b>	110,143
<b>於年末之現金及現金等值項目，即銀行存款及手持現金</b>		<b>100,897</b>	167,485

# 綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零零九年八月二十一日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦公室及主要營業地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。

本公司為一間投資控股公司並提供企業管理服務。其主要附屬公司的業務詳情載於附註40。

本綜合財務報表以港元（「港元」）呈報，港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則新訂及修訂本，該等新訂及修訂本自本集團於二零二三年四月一日起的年度期間編製綜合財務報表時強制生效：

香港財務報告準則第17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號修訂本）	保險合同
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的與資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	香港稅收改革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本	會計政策的披露

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表中所揭露的內容並無重大影響。

### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本會計政策的披露之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號呈報財務報表修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本預期不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響綜合財務報表附註3所載本集團會計政策披露。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或非流動負債分類及相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述之香港財務報告準則之修訂外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則修訂本將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

### 香港會計準則第1號修訂本香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或非流動負債分類及相關修訂(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號修訂本附有契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月之延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 澄清倘負債具有可由對手方選擇透過轉讓實體本身的權益工具進行結清之條款，則僅當實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈列將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。
- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應以報告期末已存在之權利為依據。具體而言，該等修訂本澄清分類不應受到管理層在12個月內清償負債之意向或期望所影響。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起延遲結付至少十二個月的權利而言，二零二零年修訂本引入的要求已經二零二二年修訂本修訂。二零二二年修訂本訂明，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利。僅須於報告期後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

此外，二零二二年修訂本亦訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

二零二二年修訂本亦將應用二零二零年修訂本的生效日期推遲到二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂本與二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂本後提早應用二零二零年修訂本，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂本。



## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本(續)

香港會計準則第1號修訂本香港詮釋第5號(二零二零年)有關流動或非流動負債分類及相關修訂(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號修訂本附有契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)(續)

若干貸款須在報告期間起十二個月內滿足一定條件，根據本集團截至二零二四年三月三十一日的未償負債，應用二零二零年及二零二二年修訂本不會導致本集團負債重新分類。

## 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

### 3.1 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘預期資料被合理地會影響主要用戶之決定，則有關資料被視為重要資料。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

### 3.2 重大會計政策資料

#### 附屬公司

##### 合併

附屬公司乃本集團對其有控制權之實體(包括結構性實體)。本集團在參與該實體業務時有權力得到可變回報及有能力透過其權力影響這些回報時視為控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

##### 出售附屬公司

當本集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營公司之投資成本。

#### 聯營公司及合營公司

一間聯營公司指本集團對其有重大影響但對其管理(包括參與其財務及行政政策決定)無控制權或共同控制權的一間實體。

本集團應用香港財務報告準則第11號合營安排於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營公司，視乎每個投資者的合約權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營公司。

於一間聯營公司或於一間合營公司之投資乃按權益法計入綜合財務報表。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後經調整以於損益中確認本集團應佔投資對象收購後溢利或虧損，並於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象其他全面收入的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為於投資賬面值的扣減。

當本集團應佔按權益法列賬的投資虧損等於或超過其應佔該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不再進一步確認虧損，除非本集團有承擔責任或代替其他實體支付款項。就此目的而言，本集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬本集團於聯營公司或合營公司的投資淨額一部分的任何其他長期權益。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 投資物業

持有的投資物業主要包括租賃土地和樓宇，目的是為了長期租金收益或資本增值或兩者兼而有之，並且不被本集團佔用。其中包括目前尚未確定未來用途而持有的土地及物業。投資物業初始按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。其後，以公平值列賬。公平值基於活躍市場價格，並於必要時根據特定資產的性質、位置或狀況的任何差異進行調整。倘無法獲得該信息，本集團將採用交替估值方法，例如活躍度較低的市場上的近期價格或已折現現金流預測。公平值變動於損益中確認。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計量時，方會把項目其後產生之開支計入於資產之賬面值。所有其他維修及保養成本均於其產生之財政期間於損益中列作開支。

倘某項存貨成為將按公平值列賬的投資物業，則與存貨銷售處理方式一致。物業於該日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額應於損益中確認。

##### 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備均按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

其後成本計入資產賬面值或僅當該項目所附帶之未來經濟利益將流向本集團及該項目之成本能可靠計量之情況下才作為獨立資產確認(如適用)。被置換部分的賬面值會取消確認。所有其他維修及保養成本於所產生的財政年度於損益中扣除。

折舊均以直線法計算，以於估計可使用年期將其成本分配(扣除剩餘價值)，詳情如下：

— 樓宇	按租賃尚餘年期及其不超出五十年的估計可使用年期之較短期間計算折舊
— 租賃裝修	按尚餘租期及使用年期3-10年之較短期間計算折舊
— 傢私、裝置及設備	3-7年

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產之賬面值將立刻被撇減至其可收回金額。

其他物業、廠房及設備項目於廢棄或出售時所產生之收益或虧損，乃根據出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於廢棄或出售當日在損益中確認。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 其他非流動資產減值

當事件或情況變化表明其賬面值無法收回時，將對資產(包括其他物業、廠房及設備、使用權資產、本公司財務狀況表中於附屬公司的投資及綜合財務報表中以權益法入賬的於聯營公司及合營公司之權益)進行減值測試。減值虧損按有關資產之賬面值超過其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產的公平值減去出售成本及使用價值中的較高者。為評估減值，將資產按可單獨識別的現金流量(現金產生單位)的最低級別進行分組。於各報告日期，對該等減值資產進行評估，以考慮是否有可能撥回。

##### 分部報告

經營分部及於綜合財務報表中報告之各分部項目款額從財務資料中識別，而財務資料則定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部之經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、分銷產品或提供服務之方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大之經營分部並不為財務報告目的而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具備上述大部份特徵，則可能將其合計。

##### 外幣換算

###### 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表所包含的項目乃以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元為本公司的功能及本集團的呈列貨幣。

###### 交易及結餘

外幣交易使用交易日期的匯率轉換為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務資產及負債以各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收益及開支項目採用當期平均匯率折算，除非該期間匯率大幅波動，則採用交易發生日期的匯率。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益項下的匯兌儲備(歸屬於非控股權益(倘適用))中累計。

所有匯兌收益及虧損均於綜合收益表內其他虧損淨額內呈列。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 投資及其他金融資產

##### 分類

本集團將金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公平值計量(且其變動計入其他全面收入或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產以實現收取合約現金流量目標之業務模式以及該資產的合約現金流量。

對於以公平值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收入。對於非交易性的權益工具投資，其收益及虧損之計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收入。

##### 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。倘收取金融資產現金流量的權利屆滿或轉移且本集團已將所有權絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

##### 計量

在初始確認時，本集團按公平值加(就並非透過損益按公平值列賬的金融資產而言)可直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬的金融資產之交易成本於損益支銷。

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。

為收取合約現金流量而持有，且該等現金流量僅為支付本金及利息之資產，按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他淨虧損呈列。減值虧損於綜合收益表中確認。本集團按攤銷成本列賬的金融資產包括綜合財務狀況表中的貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、貸款予一間聯營公司及銀行存款及手持現金。

##### 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本入賬之債務工具有關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用之減值方法視乎信貸風險是否顯著增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化法，其中規定預期全期虧損須自初步確認應收款項起確認。



### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### **結構性實體**

結構性實體是指在確定其控制方時未將表決權或類似權利作為決定因素的特定主體，例如當表決權只與行政性事物相關時，決定該主體相關活動的依據通常是合同或相應安排。

本集團作為資產管理人對結構性實體是代理人還是主要責任人取決於管理層的判斷。如果資產管理人作為結構性實體的代理人，其主要維護利益相關者則不控制結構性實體；相反如果資產管理人對結構性實體是主要責任人，其主要是維護本身的利益則控制結構性實體。

本集團決定未由本集團控制並歸類為於聯營公司之權益的房地產基金投資為未合併的結構性實體。

##### **存貨**

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

##### (i) 建築及室內裝飾材料

成本以加權平均成本法計算，並包括所有採購成本、加工成本及將存貨運至現址和變成現狀的其他成本。可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去估計完成生產及銷售所需的成本。

##### (ii) 物業發展

###### 發展中待售物業

發展中待售物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

###### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業成本包括採購成本、加工成本和使物業達到目前狀態所產生的其他成本。由本集團發展之持作出售的已竣工物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業產生之成本。

##### **合約負債**

倘客戶於本集團確認相關收益前支付不可退還代價，則會確認合約負債。倘於本集團確認相關收益前，本集團有權無條件收取不可退還代價，則亦會確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應收款項。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法應計利息。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### **現金及現金等值項目**

就呈列綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持現金及銀行存款及原到期日為不超過三個月的其他短期高流動性投資。

##### **借貸及借貸成本**

借貸初始按公平值減產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合收益表確認。

除非本集團可無條件遞延至報告日起最少十二個月後清償負債，否則借貸列為流動負債。

收購、建造或生產需要長時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接應佔的借貸成本，將予資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本則於產生期間支銷。

倘資產開支及借貸成本已經產生，且為使資產可用作擬定用途或可出售狀態所必要之活動已經開始，借貸成本即資本化為該合資格資產之成本之一部份。倘為使合資格資產可用作擬定用途或可出售狀態所必需之大部份活動中止或完成，借貸成本之資本化則隨之中止或停止。

##### **本期及遞延稅項**

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額、未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產及負債變動及過往年度對應付稅項的任何調整作出調整。

##### **本期稅項**

本期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規須作出詮釋的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款擬定撥備。

##### **遞延稅項**

遞延稅項使用負債法就資產與負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值兩者間產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債產生自初步確認商譽，則不予確認。若遞延稅項產生自初步確認在交易(不包括業務合併)中的資產或負債，而在交易時不影響會計或應課稅損益，且交易發生時不產生同等應課稅及可抵扣暫時性差額，亦不作記賬。遞延稅項採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 本期及遞延稅項(續)

##### 遞延稅項(續)

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額可用於抵銷該等暫時差額及虧損時予以確認。

在本集團可控制暫時差額的撥回時間及很有可能在可預見未來不會撥回有關差額的情況下，不會就於海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，以及當遞延稅項結餘涉及同一稅務機構時，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。在實體有可依法強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，本期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

本期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收入或直接在權益確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

就計量遞延稅項而言，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值乃假設通過銷售收回，除非該假設被推翻。當投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標是隨時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻，惟永久業權土地，總是假設全部通過銷售收回除外。

##### 僱員福利

##### 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非金錢福利之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

##### 撥備及或然負債

當本集團因已發生之事件而須承擔現有法律或推定責任，且將可能需要有資源流出以履行債務，而有關金額已可靠地估計時，會確認撥備。本集團並無為未來經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債務，則透過整體考慮債務類別釐定須就結算流出資源之可能性。即使同類別債務中任何一個項目之流出可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃利用稅前比率(反映市場目前對金錢時間價值及與債務有關之特定風險之評估)根據預期須履行債務之開支的現值計量。

倘可能無須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

### 3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.2 重大會計政策資料(續)

##### 收益確認

本集團日常業務過程中的收入按其銷售商品、提供的服務或他人使用本集團租賃資產所產生的收入分類。當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收入(不包括代第三方收取的金額)。收入不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

本集團的收益及其他收入主要來源如下：

##### (i) 出售物業

日常業務過程中出售待售已發展物業之收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力直接使用物業並基本上獲得該物業的所有剩餘利益。在收益確認日前已收取的出售物業按金及分期付款已根據合約負債於綜合財務狀況表內列報。

在建物業於本集團營銷時，如客戶同意儘早支付代價餘額，則本集團可能提供與銷售價相比的折扣。在這種情況下，如預付款被視為向本集團提供重大融資利益，則本集團將在支付日與法定轉讓完成日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加在建期間合約負債的餘額，亦因此增加完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收益金額。除合資格根據香港會計準則第23號，借貸成本予以資本化外，利息按計提費用支銷。

##### (ii) 貨物銷售

收益於客戶擁有及接受產品時確認。收益並不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何交易折扣。

##### (iii) 服務收入

服務收入於提供有關服務時隨時間確認。服務收入在扣除增值稅後確認。

##### (iv) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

##### (v) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當應收款項出現減值時，本集團將其賬面值減至可收回金額(即以工具之原本實際利率折現之估計未來現金流量)，並繼續解除折現作為利息收入。就已減值貸款而言，已對金融資產的賬面淨值應用實際利率(扣除減值撥備後)。



#### 4. 主要會計估計及判斷

在應用本集團的會計政策時，本公司董事須對未能即時透過其他來源確定之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

##### 估計不確定因素之主要來源

下文載述於報告期間結算日存在重大風險，可能導致須對下一個財政年度資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及其他估計不確定因素之主要來源。

##### 於合營公司之權益的減值

當事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，對於合營公司之權益進行減值審查。可收回金額根據使用價值計算或市場估值確定。該等計算需要使用判斷及估計。於資產減值方面，尤其是評估時，需要管理層對以下方面做出判斷：(i)是否發生可能表明相關資產價值可能無法收回的事件；(ii)資產的賬面值是否可以由可收回金額支持，以公平值減出售成本或未來現金流量的淨現值中的較高者為準，該估計是基於該資產於業務中的持續使用而估計；及(iii)編製現金流量預測時將採用的適當關鍵假設，包括該等現金流量預測是否使用適當的比率貼現；增長率、最終增長率、預算銷售額及毛利率之合理性。改變管理層於評估減值時選擇的假設，包括現金流量預測中的貼現率或增長率假設，可能會嚴重影響減值測試中使用的淨現值，從而影響本集團的財務狀況及營運業績。倘預期業績及未來現金流量預測有重大不利變動，則可能有必要於損益中計提減值撥備。於二零二四年三月三十一日，於合營公司之權益的賬面值為205,096,000港元(二零二三年：252,632,000港元)。

##### 評估發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值

管理層對發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的可變現淨值的評估需要管理層作出重大判斷及估計，尤其是參考附近地區的近期銷售交易、新物業的銷售價格、市場營銷成本(包括刺激銷售所需的價格折扣)、完成物業的預期成本、法律及監管框架及一般市場條件。於二零二四年三月三十一日，發展中待售物業及持作出售的已竣工物業的賬面值分別為297,262,000港元及101,859,000港元(二零二三年：331,872,000港元及153,216,000港元)。

##### 投資物業的估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於報告期末仍處於建築或開發狀況中及其當時公平值不能可靠地決定下除外。投資物業之市場價值乃由合資格獨立估值師按每半年估值，並計及其他可得市場調查報告及市場上可獲得的可比較銷售證據。物業估值所採用的假設包括臨近具有類似特徵物業的市場租金及價格、適用貼現率與預期未來市場租金及可資比較市場交易。於二零二四年三月三十一日，投資物業的賬面值為154,500,000港元(二零二三年：158,700,000港元)。

#### 4. 主要會計估計及判斷(續)

##### 估計不確定因素之主要來源(續)

###### 貿易應收款項的減值

本集團管理層按違約風險及預期信貸虧損率假設，釐定貿易應收款項的虧損撥備。於各報告期末，本集團根據其過往歷史、現時市況及前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算之輸入數據。於二零二四年三月三十一日，貿易應收款項的賬面值(扣除虧損撥備)為22,277,000港元(二零二三年：27,957,000港元)。

##### 應用會計政策的主要判斷

除涉及估計的判斷(見上文)外，以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中作出的對綜合財務報表中已確認金額具有最重要影響的主要判斷。

###### 對結構性實體具有控制的判斷

在判斷本集團是否控制由本集團擔任資產管理人的結構性實體時，需要管理層基於所有相關事實和情況綜合判斷本集團是以主要責任人還是其他方的代理人的身份行使決策權。倘本集團是主要責任人，則對結構性實體具有控制。在判斷本集團是否為主要責任人時，考慮的因素包括資產管理人對結構性實體的決策權範圍、其他方享有的實質性權利、取得的薪酬水平和因額外參與結構性實體業務而面臨可變回報的風險。一旦相關事實和情況的變化導致該等因素發生變化時，本集團將進行重新評估。

#### 5. 收益及分部報告

##### (a) 收益

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料。

###### (i) 收益劃分

按主要產品或服務類別劃分之來自客戶合約之收益明細如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號界定之來自客戶合約之收益</b>		
— 出售已竣工物業	92,590	74,000
— 分銷建築及室內裝飾材料	6,019	—
— 資產、投資及基金管理收入	4,734	12,037
— 物業管理費及公用服務使用費收入	132	128
	<b>103,475</b>	86,165
<b>其他收益來源</b>		
— 租金收入	913	1,530
	<b>104,388</b>	87,695

5. 收益及分部報告(續)

(a) 收益(續)

(i) 收益劃分(續)

按收益確認時間及地區市場劃分之來自客戶合約之收益明細於附註5(b)中披露。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團僅有一名客戶(二零二三年：一名客戶)之交易佔本集團收益超過10%。

截至二零二四年三月三十一日止年度，來自向一名美國(「美國」)客戶出售已竣工物業的收益約為92,590,000港元。

截至二零二三年三月三十一日止年度，來自向一名香港客戶出售已竣工物業的收益約為74,000,000港元。

(ii) 於報告日期存續的客戶合約所產生預期於日後確認的收益

於二零二四年三月三十一日，本集團現有合約餘下之履約責任的交易價總額為75,137,000港元(二零二三年：4,187,000港元)。該金額主要指於年內來自客戶與本集團就出售已竣工物業及提供服務訂立的尚未完成的合約預期於日後確認的收益。本集團將於日後當相關服務提供予客戶或物業轉移至客戶時確認預計收益，有關收益確認預計於未來26個月內(二零二三年三月三十一日：未來12個月內)發生。

(iii) 本集團未來應收之最低租賃付款總額

根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃本集團於未來期間應收之最低租賃付款總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	750	336
一年以上但不超過五年	735	-
	<b>1,485</b>	336

## 5. 收益及分部報告(續)

### (b) 分部報告

本集團按業務類別(產品及服務)組織的分部管理其業務。本集團按照與向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部匯報一致的方式列報以下四個(二零二三年：四個)呈報分部。本集團並無將經營分部合併以形成以下呈報分部。

(i) 物業發展

此分部所產生的收益來自重新定位及提升物業價值並著重於香港及美國黃金地段之發展項目。

(ii) 物業投資

此分部所產生的收益來自租賃本集團投資物業組合內位於香港之物業。

(iii) 資產、投資及基金管理

此分部所產生的收益來自投資及管理香港房地產組合。

(iv) 分銷建築及室內裝飾材料

此分部所產生的收益來自於大中華地區分銷石質複合材料產品。

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團之最高級行政管理人員按以下基準監察各呈報分部之業績、資產及負債：

分部(虧損)溢利指各分部(產生的虧損)賺取的溢利，不包括公司職能的收入及開支，如若干其他收益、若干其他虧損淨額、若干行政及其他經營開支、投資物業之公平值減少、融資成本、攤佔聯營公司業績、攤佔合營公司業績及於合營公司之權益之減值虧損。

除並非由分部直接管理的若干其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司之權益、於合營公司之權益、透過其他全面收入按公平值計量之金融資產、若干其他應收款項、按金及預付款項、提供貸款予一間聯營公司及銀行存款及手持現金外，所有資產已分配予經營分部。

除並非由分部直接管理的若干其他應付款項、租賃負債、若干銀行貸款及遞延稅項負債外，所有負債已分配予經營分部。

此外，管理層獲提供有關分部間銷售、新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值計量之投資物業、新增使用權資產、其他物業、廠房及設備折舊、使用權資產攤銷、出售其他物業、廠房及設備之(虧損)收益以及於合營公司之權益之減值虧損的分部業績及資料。分部間銷售乃經參考外部人士就類似服務之造價而進行定價。

按收益確認時間劃分之來自客戶合約之收益明細，以及提供予本集團最高級行政管理人員以進行資源分配及對截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之分部表現進行評估之本集團之呈報分部資料載列如下。



5. 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部收入及業績

本集團按呈報及運營分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
按收益確認時間劃分之明細						
於某一指定時間點	92,590	-	-	6,019	-	98,609
隨著時間	-	132	4,734	-	-	4,866
其他收益來源	-	913	-	-	-	913
外部收益	92,590	1,045	4,734	6,019	-	104,388
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
總計	92,590	4,594	4,734	6,019	(3,549)	104,388
營運分部(虧損)溢利	(26,806)	(2,043)	(19,724)	291	-	(48,282)
公司開支						(30,823)
公司收入						6,103
投資物業之公平值減少						(4,316)
融資成本						(15,713)
攤佔聯營公司業績						(35,216)
攤佔合營公司業績						(12,444)
於合營公司之權益之減值虧損						(33,200)
除稅前虧損						(173,891)

## 5. 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

分部收入及業績(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
<b>按收益確認時間劃分之明細</b>						
於某一指定時間點	74,000	-	-	-	-	74,000
隨著時間	-	128	12,037	-	-	12,165
<b>其他收益來源</b>	-	1,530	-	-	-	1,530
外部收益	74,000	1,658	12,037	-	-	87,695
分部間收益	-	3,549	-	-	(3,549)	-
<b>總計</b>	<b>74,000</b>	<b>5,207</b>	<b>12,037</b>	<b>-</b>	<b>(3,549)</b>	<b>87,695</b>
營運分部溢利(虧損)	2,923	(1,866)	(10,233)	2,924	-	(6,252)
公司開支						(26,495)
公司收入						5,349
投資物業之公平值減少						(5,916)
融資成本						(12,744)
攤佔聯營公司業績						(136,780)
攤佔合營公司業績						(9,012)
<b>除稅前虧損</b>						<b>(191,850)</b>

5. 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

分部資產及負債

本集團按呈報及經營分部劃分的資產及負債分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業發展	399,189	485,222
物業投資	155,383	159,126
資產、投資及基金管理	14,536	27,359
分銷建築及室內裝飾材料	9,291	7,514
<b>分部資產總值</b>	<b>578,399</b>	679,221
其他物業、廠房及設備	33,914	34,744
使用權資產	3,442	–
於聯營公司之權益	178,766	213,489
於合營公司之權益	205,096	252,632
透過其他全面收入按公平值計量之金融資產	–	–
其他應收款項、按金及預付款項	7,088	3,351
提供貸款予一間聯營公司	40,000	7,169
銀行存款及手持現金	100,897	167,485
<b>本集團綜合資產總值</b>	<b>1,147,602</b>	1,358,091
<b>分部負債</b>		
物業發展	55,445	98,743
物業投資	38,384	44,728
資產、投資及基金管理	1,471	1,321
分銷建築及室內裝飾材料	3,659	3,627
<b>分部負債總額</b>	<b>98,959</b>	148,419
其他應付款項	7,565	7,280
租賃負債	3,549	–
銀行貸款	185,000	172,500
遞延稅項負債	1,058	–
<b>本集團綜合負債總額</b>	<b>296,131</b>	328,199

## 5. 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

其他分部資料

截至二零二四年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值 計量之投資物業	-	116	-	3	119	833	952
新增使用權資產	-	-	-	-	-	3,955	3,955
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(15)	(1)	(16)	(1,650)	(1,666)
使用權資產攤銷	-	-	-	-	-	(513)	(513)
出售其他物業、廠房及設備之(虧損)收益	-	-	-	(1)	(1)	1	-
於合營公司之權益之減值虧損	-	-	-	-	-	(33,200)	(33,200)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	資產、投資 及基金管理 千港元	分銷建築及 室內裝飾材料 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分部業績或分部資產時計入的金額：							
新增／轉撥至其他物業、廠房及設備／按公平值 計量之投資物業	-	200	15	-	215	17	232
其他物業、廠房及設備折舊	-	-	(36)	(59)	(95)	(1,546)	(1,641)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	(4)	(4)	(20)	(24)



5. 收益及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

地區分部資料

基於提供服務或交付貨物之地點，本集團按地理位置劃分來自外部客戶之收益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	5,779	87,695
中國	6,019	-
美國	92,590	-
	<b>104,388</b>	87,695

上述分析包括來自香港的外部客戶之租金收入為913,000港元(二零二三年：1,530,000港元)。

有關本集團按資產所在地點或相關業務所在地點計入的非流動資產資料詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	547,726	637,783
中國	36	35
美國	13,550	9,512
其他	14,456	12,299
	<b>575,768</b>	659,629

6. 其他收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
提供貸款予一間合營公司之利息收入	518	518
提供貸款予一間聯營公司之利息收入	3,762	32
銀行存款之利息收入	1,134	1,072
來自貸款及其他應收款項之收入	269	2,742
沒收物業銷售按金之收入	-	1,751
其他	1,035	1,450
	<b>6,718</b>	7,565

## 7. 其他虧損淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
匯兌虧損淨額	(3,923)	(3,608)
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	(24)
出售於附屬公司之權益之虧損(附註37)	-	(102)
政府補助(附註)	-	564
其他	40	1,148
	<b>(3,883)</b>	<b>(2,022)</b>

附註：截至二零二四年三月三十一日止年度，並無「保就業」計劃補貼(二零二三年：564,000港元)由香港特別行政區政府就香港就業授出。該等補助並無附帶未達成之條件或其他或然事項。

## 8. 年內虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	1,000	1,338
— 非審計服務	150	313
已確認出售物業之成本	105,600	62,353
建築及室內裝飾材料之成本	5,210	-
提供管理服務之直接成本(附註)	11,692	18,096
其他物業、廠房及設備折舊(附註15)	1,666	1,641
使用權資產攤銷(附註16)	513	-
僱員福利開支(附註9)	32,712	32,809
有關租賃物業的經營租賃付款	1,291	184
租金、物業管理費及公用服務之直接開支	162	251
其他應收款項、按金及預付款項減值虧損撥回	-	(419)
貿易應收款項減值虧損(扣除撥回)	5,041	(4,313)
待售物業撇減(包括於銷售及服務成本內)	9,026	4,442

附註：提供管理服務之直接成本包括與員工成本有關的10,250,000港元(二零二三年：15,401,000港元)，該金額亦計入上文相關之獨立披露的總額。

9. 僱員福利開支(包括董事酬金)  
僱員福利開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、工資及其他福利	32,109	32,156
退休福利計劃供款(附註)	603	653
	<b>32,712</b>	32,809

附註：

本集團為所有香港合資格僱員實行強制性公積金計劃。計劃之資產與本集團之資產分開處理，由受託人管理之基金持有。本集團每月向計劃供款1,500港元或每月相關工資的5%兩者中之較低者，而僱員則作出對等的供款。

在中國經營的附屬公司的僱員為由中國政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按工資的指定百分比支付退休福利計劃，從而為退休福利計劃提供資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

參與美國政府福利計劃的美國附屬公司須就合資格僱員的退休福利，向該計劃供款。政府機構負責承擔應付退休僱員的全部福利責任。本集團對該計劃的唯一責任是支付計劃規定的持續供款。本集團向前述界定供款退休計劃的供款按適用工資成本的若干百分比或參考各地區相關規定的薪資級別釐定的固定金額計算，並在產生時計入損益。

五位最高薪酬人士

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零二三年：三名董事)，其薪酬反映於附註10列示的分析中。於截至二零二四年三月三十一日止年度，已付／應付餘下三名人士(二零二三年：兩名人士)的薪酬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、工資及其他福利	5,419	3,145
退休福利計劃供款	105	36
	<b>5,524</b>	3,181

	人數	
	二零二四年	二零二三年
薪酬範圍：		
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
	<b>3</b>	2

## 10. 董事及行政總裁薪酬

根據適用上市規則及公司條例披露年內的董事及行政總裁薪酬如下：

二零二四年	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱員退休 計劃公開 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>						
陳偉倫先生	-	10,470	2,490	-	18	12,978
葉振國先生 (於二零二三年九月三十日辭任)	-	1,140	-	-	9	1,149
勞海華先生	-	2,310	540	-	18	2,868
	-	13,920	3,030	-	45	16,995
<b>非執行董事：</b>						
吳德坤先生	768	-	-	-	-	768
<b>獨立非執行董事：</b>						
杜景仁先生	216	-	-	-	-	216
黃開基先生 (於二零二三年八月十五日辭任)	81	-	-	-	-	81
何國華先生	216	-	-	-	-	216
簡佩詩女士 (於二零二三年八月十五日獲委任)	113	-	-	-	-	113
	626	-	-	-	-	626
<b>總計</b>	<b>1,394</b>	<b>13,920</b>	<b>3,030</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>18,389</b>



10. 董事及行政總裁薪酬(續)

二零二三年	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱員退休 計劃公積 千港元	總計 千港元
<b>執行董事：</b>						
陳偉倫先生	-	9,870	2,050	-	18	11,938
葉振國先生	-	2,190	450	-	18	2,658
勞海華先生	-	2,070	425	-	18	2,513
	-	14,130	2,925	-	54	17,109
<b>非執行董事：</b>						
吳德坤先生	768	-	-	-	-	768
<b>獨立非執行董事：</b>						
杜景仁先生	216	-	-	-	-	216
黃開基先生	216	-	-	-	-	216
何國華先生	216	-	-	-	-	216
	648	-	-	-	-	648
<b>總計</b>	<b>1,416</b>	<b>14,130</b>	<b>2,925</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>18,525</b>

上文所示執行董事酬金主要有關管理本公司及本集團事務的服務及彼等作為本公司董事的服務。

上文所示非執行董事及獨立非執行董事的酬金主要有關彼等作為本公司董事的服務。

陳偉倫先生亦為本公司行政總裁及上文所披露酬金包括其作為本公司行政總裁而提供服務的酬金。

酌情花紅乃參考董事個人及本集團的表現而釐定並經由薪酬委員會批准。

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，本集團概無向董事支付酬金作為誘使加入本集團或加入本集團後的獎勵或離職補償。於該等期間，概無董事放棄任何酬金。

## 11. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之利息開支	16,528	12,985
租賃負債之利息開支	122	-
減：已資本化至發展中待售物業之利息開支(附註)	(937)	(241)
	15,713	12,744

附註：年內之資本化借貸成本以合資格資產開支之資本化計算，年利率約4%(二零二三年：4%)。

## 12. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於損益確認的所得稅：		
本期稅項		
— 股息分派的預扣稅	1,217	-
— 其他司法管轄權區	-	338
	1,217	338
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
— 香港利得稅	-	(8)
— 其他司法管轄權區	-	42
	-	34
遞延稅項(附註31)		
— 計入損益	1,058	-
	2,275	372

由於本集團並無產生任何應課稅溢利，本集團於兩個年度內並無就本綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

海外稅項按相關司法管轄權區的現行稅率計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，就中國實體派發的股息須繳納5%或10%的預扣稅。截至二零二四年三月三十一日止年度，於本集團一間中國附屬公司分派股息時確認預扣稅1,159,000港元(二零二三年：零港元)。餘下預扣稅58,000港元(二零二三年：零港元)於本集團一間加拿大附屬公司分派股息時確認。

## 12. 所得稅開支(續)

年內稅項開支與綜合收益表中除稅前虧損的對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損	(173,891)	(191,850)
按有關司法管轄權區適用之稅率計算之除稅前虧損之名義稅項	(30,337)	(31,860)
稅務影響：		
攤佔合營公司業績	2,053	1,487
攤佔聯營公司業績	5,811	22,569
無須課稅收入	(2,783)	(2,692)
不可扣減開支	7,301	4,971
上個年度撥備不足	-	34
未確認稅項虧損	19,302	6,708
動用先前未確認稅項虧損	(2)	(1,074)
未分派溢利產生之遞延稅項負債	1,058	-
其他	(128)	229
	2,275	372

截至二零二四年三月三十一日止年度，攤佔聯營公司所得稅抵免約為10,000港元(二零二三年：853,000港元)及攤佔合營公司所得稅開支924,000港元(二零二三年：2,058,000港元)分別計入攤佔聯營公司業績及攤佔合營公司業績。

## 13. 每股虧損

每股虧損根據本公司擁有人應佔本年度之虧損173,886,000港元(二零二三年：189,329,000港元)及於本年度已發行普通股375,447,000股(二零二三年：375,447,000股)計算。

由於兩個年度並無存在潛在攤薄普通股，因此並無呈報兩個年度之每股攤薄虧損。

## 14. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
估值：		
於年初	158,700	362,500
出售於附屬公司之權益(附註37)	-	(198,000)
轉撥(附註)	116	116
投資物業之公平值減少	(4,316)	(5,916)
於年末	154,500	158,700

附註：於截至二零二四年三月三十一日止年度，由於用途改變，持作出售之已竣工物業按成本約116,000港元(二零二三年：116,000港元)由「待售物業」轉撥至「投資物業」。該等物業於轉撥時按公平值計量為200,000港元(二零二三年：200,000港元)，而重估盈餘約84,000港元(二零二三年：84,000港元)已於綜合收益表內處理。

於二零二四年三月三十一日，為數152,200,000港元(二零二三年：156,400,000港元)之投資物業已予抵押作為銀行貸款之抵押品(附註27(d))。

## 估值程序

位於香港之投資物業於二零二四年三月三十一日由獨立測量師行中誠達資產評估顧問有限公司(二零二三年：中誠達資產評估顧問有限公司)進行重估，其員工具香港測量師學會資深會員資格及對估價物業的所在地點及類別有近期估價經驗。

董事會審閱透過驗證所有主要輸入數據及評估物業估值之合理性來審閱由獨立估值師就財務報告目的進行之估值。估值報告連同公平值計量變動分析於各中期及年度報告日期編製，且由董事會審閱及批准。

## 有關公平值計量第三級之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據
投資物業 — 香港	直接比較法	每平方呎經調整市場價格 13,440港元至14,000港元 (二零二三年：14,100港元 至14,400港元)



15. 其他物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	總計 千港元
<b>按成本值：</b>				
於二零二二年四月一日	47,485	7,429	3,482	58,396
添置	-	-	32	32
出售	-	-	(341)	(341)
匯兌調整	-	(23)	(11)	(34)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	<b>47,485</b>	<b>7,406</b>	<b>3,162</b>	<b>58,053</b>
添置	-	196	640	836
出售	-	-	(68)	(68)
匯兌調整	-	(10)	(3)	(13)
於二零二四年三月三十一日	<b>47,485</b>	<b>7,592</b>	<b>3,731</b>	<b>58,808</b>
<b>累計折舊：</b>				
於二零二二年四月一日	11,418	7,370	3,162	21,950
年內扣除	1,427	22	192	1,641
出售	-	-	(317)	(317)
匯兌調整	-	(20)	(9)	(29)
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	<b>12,845</b>	<b>7,372</b>	<b>3,028</b>	<b>23,245</b>
年內扣除	1,427	42	197	1,666
出售	-	-	(56)	(56)
匯兌調整	-	(9)	(2)	(11)
於二零二四年三月三十一日	<b>14,272</b>	<b>7,405</b>	<b>3,167</b>	<b>24,844</b>
<b>賬面淨值：</b>				
於二零二四年三月三十一日	<b>33,213</b>	<b>187</b>	<b>564</b>	<b>33,964</b>
於二零二三年三月三十一日	34,640	34	134	34,808

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，所有樓宇已予抵押以擔保銀行貸款(附註27(d))。

## 16. 使用權資產

	辦公室物業 千港元	
於二零二四年三月三十一日 賬面值	3,442	
於二零二三年三月三十一日 賬面值	-	
截至二零二四年三月三十一日止年度 攤銷費用	513	
截至二零二三年三月三十一日止年度 攤銷費用	-	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有關短期租賃的開支	1,291	184
租賃的現金流出總額	1,820	184
使用權資產添置	3,955	-

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團就辦公室物業訂立租賃。租賃合約的固定期限約為七年。在釐定租賃期限及評估不可撤銷期間的時長時，本集團應用合約的定義，並釐定合約可強制執行的期限。

本集團就停車場、倉庫及辦公場所訂立短期租賃，相應的短期租賃開支於上文披露。

**租賃的限制或契約**

於二零二四年三月三十一日，就有關3,442,000港元(二零二三年：零港元)的一個租賃辦公室物業的相關使用權資產確認租賃負債3,549,000港元(二零二三年：零港元)。除出租人持有的租賃辦公室物業的抵押權益外，租賃辦公室物業的租賃協議不附帶任何契約。租賃辦公室物業不得用作借貸目的之抵押品。

17. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
攤佔資產淨值	11,596	15,576
應收聯營公司款項(附註(g))	323,954	323,461
攤佔負債淨額	(156,784)	(125,548)
	167,170	197,913
	178,766	213,489
提供貸款予一間聯營公司(附註(h))	40,000	7,169

以下載列於二零二四年三月三十一日，本公司董事認為對本集團而言屬重要的本集團聯營公司，所有該等聯營公司均為無市場報價的非上市公司實體。

實體名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	本集團持有已發行股本比例		董事會所持投票比例		主要業務
				二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
Fastest Runner Limited (「Fastest Runner」)(附註(a))	註冊成立	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100美元(「美元」)	24.2%	24.2%	33%	33%	投資控股
Dynamic Power Global Limited (附註(a))	註冊成立	英屬處女群島	1美元	24.2%	24.2%	33%	33%	投資控股
加宇投資有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	10,000,000港元	24.2%	24.2%	33%	33%	物業發展
Rykadan Real Estate Fund LP (「RREFLP」)(附註(a)及(c))	有限合夥	開曼群島	-	5.3%	5.3%	33%	33%	投資控股
Rykadan Real Estate Prospect Fund LP (「RREPFLP」)(附註(b)及(d))	有限合夥	開曼群島	-	1%	1%	33%	33%	投資控股
Waltz Delight Limited (「Waltz Delight」)(附註(b))	註冊成立	英屬處女群島	1,000美元	12.5%	12.5%	33%	33%	投資控股
Graphite Square Investment Holding Limited (「GSIH」)(附註(e))	註冊成立	香港	212,500港元	25%	25%	25%	25%	投資控股
Vibrant Colour Holdings Limited (「Vibrant Colour」)(附註(f))	註冊成立	英屬處女群島	100美元	20%	20%	33%	33%	投資控股

## 17. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司(續)

附註：

- (a) Dynamic Power Global Limited及加宇投資有限公司為Fastest Runner的全資附屬公司。本集團持有Fastest Runner的20%股權以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。Fastest Runner的餘下80%股權則由RREFLP持有。此外，鑒於本集團可對RREFLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，投資委員會三名成員之一來自本集團)，RREFLP的5.26%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。

於二零二四年三月三十一日，本集團於Fastest Runner的實際權益約為24.21%(二零二三年：24.21%)。

- (b) 作為本集團與其擁有1%股權RREFPLP之間之單一目的為發展位於香港灣仔的物業的安排之一部分，於二零一八年四月二十六日，本集團一間全資附屬公司向RREFPLP轉讓Waltz Delight(於二零一八年三月三十一日為本公司間接全資附屬公司)的88.4%股權，代價為884美元(相當於約6,950港元)。於上文所述轉讓Waltz Delight的股權後，Waltz Delight成為本集團的聯營公司而該公司於轉讓前概無經營任何業務。根據股東協議本集團有權委任Waltz Delight三名董事中其中一名，Waltz Delight的其餘11.6%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。此外，鑒於本集團可對RREFPLP行使重大影響力(原因為根據本集團(作為一般合夥人)與其他有限合夥人訂立的有限合夥協議，本集團於投資委員會(由三名成員組成)有一名代表)，RREFPLP的1%股權會以權益法於綜合財務報表中入賬列作於聯營公司之權益。
- (c) 於二零二四年三月三十一日，RREFLP的投入資本總額為909,545,000港元(二零二三年：909,545,000港元)。
- (d) 於二零二四年三月三十一日，RREFPLP的投入資本總額約為149,353,000港元(二零二三年：149,353,000港元)。
- (e) 於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司一間間接全資附屬公司Brisk City Developments Limited(「Brisk City」)、Excel Arrow Limited及Ocean Field Industries Limited(均為本公司的獨立第三方(統稱「獨立第三方共同投資者」))分別以現金代價53,125港元、53,125港元及106,250港元收購GSIH 25%、25%及50%股權。鑒於本集團根據Brisk City與獨立第三方共同投資者訂立的股東協議有權委任GSIH四位董事的其中一位董事，本集團可對GSIH行使重大影響力，故於GSIH的25%股權於綜合財務報表採用權益法入賬，列為於聯營公司之權益。GSIH與獨立第三方Graphite Square Holdings Limited訂立合夥協議，成立Graphite Square LLP，Graphite Square LLP成立的唯一目的為開發位於英國的一處物業。
- (f) 於二零二三年一月十七日完成出售Vibrant Colour及其附屬公司(統稱為「Vibrant Colour集團」)80%股權(詳情載於附註37)後，本集團可對Vibrant Colour行使重大影響力，乃由於其有權根據股東契據委任Vibrant Colour三名董事中的一名董事，Vibrant Colour集團之20%保留股權使用權益法於綜合財務報表中入賬列為於聯營公司之權益。
- (g) 於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。由於在可預見將來既無計劃亦不可能進行結算，本公司董事認為，應收聯營公司款項實質上是淨投資的一部分。
- (h) 於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，提供貸款予一間聯營公司款項40,000,000港元(二零二三年：7,169,000港元)按年利率15%計息、無抵押及須於一年內償還。
- (i) 一間重大聯營公司財務資料概要

以下載列重大聯營公司Fastest Runner及其附屬公司(統稱為「Fastest Runner集團」)於二零二四年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

### 17. 於聯營公司之權益及提供貸款予一間聯營公司(續)

附註：(續)

(i) 一間重大聯營公司財務資料概要(續)

	Fastest Runner集團	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	870,692	1,803,467
流動負債	(1,568,635)	(2,387,146)
負債淨額	(697,943)	(583,679)
收益	972,718	-
年內虧損	(114,264)	(563,271)
年內全面收入總額	(114,264)	(563,271)
<b>與本集團於該聯營公司之權益對賬</b>		
聯營公司綜合負債淨額之總額	(697,943)	(583,679)
本集團透過本公司一間間接全資附屬公司持有之權益	20%	20%
本集團攤佔該聯營公司綜合負債淨額及於綜合財務報表中賬面值	(139,589)	(116,736)
應收Fastest Runner集團款項	219,510	219,640
	79,921	102,904
本集團攤佔該聯營公司年內虧損	(22,853)	(112,654)

(j) 個別非重大聯營公司資料匯總：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大聯營公司的賬面總值	(5,599)	6,764
應收聯營公司款項總額	104,444	103,821
	98,845	110,585
本集團攤佔該等聯營公司的年內虧損及全面收入總額	(12,363)	(24,126)

## 18. 於合營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
攤佔資產淨值	14,472	12,337
應收合營公司款項(附註(e))	292,534	292,566
攤佔負債淨額	(68,710)	(52,271)
減：減價虧損(附註(d))	(33,200)	-
	190,624	240,295
	205,096	252,632

於二零二四年三月三十一日，本集團於以下合營公司擁有權益，所有該等合營公司均為無市場報價的非上市公司實體：

實體名稱	業務架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本詳情	本集團持有 已發行股本比例		主要業務
				二零二四年	二零二三年	
RS Hospitality Private Limited	註冊成立	不丹	239,400,000 不丹努爾特魯姆	50%	50%	經營精品度假村
Quarella Holdings Limited	註冊成立	英屬處女群島	2美元	43.5%	43.5%	投資控股
可維萊集團有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
Q.R.B.G. S.r.L.(附註(a))	註冊成立	意大利	5,000,000歐元 (「歐元」)	43.5%	43.5%	生產及分銷石質複合材料產品
廈門可維萊石材有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣(「人民幣」) 100,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
意大利建材(深圳)有限公司 (附註(a)及(b))	註冊成立	中國	人民幣10,000,000元	43.5%	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
星弘投資有限公司(附註(a))	註冊成立	香港	1港元	43.5%	43.5%	投資控股
Quarella Building Materials (Malaysia) Sdn. Bhd. (附註(a))	註冊成立	馬來西亞	100馬來西亞令吉	不適用	43.5%	分銷建築及室內裝飾材料
RBD Properties LLC(附註(c))	註冊成立	美國	-	50%	50%	物業發展

18. 於合營公司之權益(續)

附註：

- (a) 該等公司為Quarella Holdings Limited的全資附屬公司。
- (b) 該等實體為在中國成立的外資企業。
- (c) 根據經營協議，成員公司不時轉撥資金作為注資。除非法律規定，否則成員公司將無須作出注資。
- (d) 一間重大合營公司財務資料概要

以下載列重大合營公司Quarella Holdings Limited及其附屬公司(統稱為「Quarella集團」)於二零二四年三月三十一日之財務資料概要，已就本集團會計政策之任何差異予以調整及與於綜合財務報表中賬面值對賬。

	Quarella集團	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	434,637	470,548
非流動資產	196,162	209,600
流動負債	(755,314)	(768,855)
非流動負債	(12,627)	(15,517)
負債淨額	(137,142)	(104,224)
已計入上述資產及負債：		
現金及現金等值項目	76,561	70,614
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(567,463)	(568,267)
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	(7,387)	(8,029)
收益	313,271	486,973
年內虧損	(29,261)	(18,461)
其他全面收入	(3,657)	(8,436)
年內全面收入總額	(32,918)	(26,897)
已計入上述虧損：		
折舊及攤銷	(22,529)	(15,295)
利息收入	962	191
利息開支	(384)	(482)
所得稅開支	(1,848)	(4,116)

## 18. 於合營公司之權益(續)

附註：(續)

(d) 一間重大合營公司財務資料概要(續)

	Quarella集團	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>與本集團於該合營公司之權益對賬</b>		
合營公司綜合負債淨額之總額	(137,142)	(104,224)
本集團之實際利益	43.5%	43.5%
本集團攤佔合營公司綜合負債淨額(實際權益)	(59,657)	(45,337)
非控股權益攤佔合營公司綜合負債淨額	(8,914)	(6,775)
本集團與合營公司之交易產生之未變現溢利	(139)	(159)
應收Quarella集團之款項	283,116	283,116
減：減價虧損	(33,200)	-
綜合財務報表中賬面值	181,206	230,845
本集團攤佔合營公司虧損	(14,610)	(9,151)

由於Quarella集團於二零二四年財政年度下半年的財務表現未如理想，管理層認為存在減值跡象，並對Quarella集團的可收回金額進行減值評估。

Quarella集團的可收回金額乃根據其使用價值釐定。本集團使用12%的貼現率及3%的永久增長率估算 Quarella 集團的使用價值。Quarella集團已減值至其可收回金額181,206,000港元，即其於年末的賬面值(包括應收Quarella集團之款項)，而減值33,200,000港元已於年內的損益內確認。

- (e) 於二零二四年三月三十一日，應收一間合營公司款項為1,200,000美元(相當於9,418,000港元)(二零二三年：1,200,000美元(相當於9,450,000港元))按年利率5.5%(二零二三年：5.5%)計息、無抵押且無固定還款期，而餘額283,116,000港元(二零二三年：283,116,000港元)為免息、無抵押且無固定還款期，由於該等款項並無計劃亦不大可能於可見未來結清，本公司董事認為，該等款項實際上乃於有關合營公司之投資淨額的一部分。
- (f) 個別非重大合營公司資料匯總：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於綜合財務報表中個別非重大合營公司之賬面總值	14,472	12,337
應收一間合營公司款項	9,418	9,450
	23,890	21,787
本集團攤佔該等合營公司總額：		
年內溢利	2,166	139
年內其他全面收入	(31)	(233)
年內全面收入總額	2,135	(94)



### 19. 透過其他全面收入按公平值計量之金融資產

#### 指定透過其他全面收入按公平值計量之非上市股本證券(不可劃轉)

非上市股本證券15,850,000港元為於一間在香港註冊成立，從事投資控股及提供共享工作空間服務的公司之股份。由於該投資為持作策略性目的，本集團將此投資指定為透過其他全面收入按公平值計量(不可劃轉)。公平值虧損淨額總額15,850,000港元於過往年度的權益中扣除。截至二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止年度，並無就此投資收取股息。

### 20. 待售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作出售的已竣工物業	101,859	153,216
發展中待售物業	297,262	331,872
	<b>399,121</b>	485,088

(a) 本集團的待售物業位於：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	6,583	6,699
香港以外	392,538	478,389
	<b>399,121</b>	485,088

(b) 於二零二四年三月三十一日，297,262,000港元(二零二三年：292,652,000港元)之發展中待售物業預期將於超過一年之後竣工。

(c) 於二零二四年三月三十一日，101,859,000港元(二零二三年：192,436,000港元)的待售物業已予抵押以擔保銀行貸款(附註27(d))。

### 21. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
建築及室內裝飾材料：		
製成品	797	2,545

## 22. 貿易應收款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項 減：虧損撥備	<b>65,270</b> <b>(44,316)</b>	69,290 (41,333)
應收票據	<b>20,954</b> <b>1,323</b>	27,957 -
	<b>22,277</b>	27,957

於二零二二年四月一日，貿易應收款項經扣除客戶合約虧損撥備為 21,891,000 港元。

於二零二四年三月三十一日，基於發票日期及經扣除虧損撥備，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1-30日	<b>2,082</b>	74
31-60日	<b>361</b>	-
61-90日	<b>361</b>	-
90日以上	<b>19,473</b>	27,883
	<b>22,277</b>	27,957

除根據協議條款應收銷售物業的所得款項、於租戶使用物業的月份內收取的租金收入及本集團提供服務的月份內應收物業管理費及公用服務使用費及資產、投資及基金管理收入外，本集團會根據合約條款與個別客戶磋商，給予出具發票後平均信貸期90日(二零二三年：90日)。

本集團應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損計量簡化方法，並就所有貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。

有關本集團的信貸風險的資料載列於附註33披露。

## 22. 貿易應收款項(續)

有關貿易應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	41,333	49,125
於年內確認的減值虧損	10,274	144
貿易應收款項減值虧損撥回	(5,233)	(4,457)
撇銷不可收回金額	(645)	-
匯兌調整	(1,413)	(3,479)
於年末	44,316	41,333

貿易應收款項減值虧損撥備的新增及撥回自損益扣除。計入撥備賬的金額一般於預期無法收回時撇銷。

## 23. 其他應收款項、按金及預付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按金及預付款項	1,918	1,901
貸款及其他應收款項	6,824	6,317
	8,742	8,218

## 24. 銀行存款及手持現金

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及手持現金	100,897	167,485

於二零二四年三月三十一日，銀行存款及手持現金包括以人民幣計值的8,532,000港元(二零二三年：33,637,000港元)，匯出該等款項須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## 25. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	983	882
已收承租人按金	169	180
其他應付款項及應計費用	12,452	12,841
	<b>13,604</b>	13,903

於二零二四年三月三十一日，貿易應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
1-30日	949	847
31-60日	—	—
61-90日	—	—
90日以上	34	35
	<b>983</b>	882

## 26. 合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產、投資及基金管理服務 — 已收客戶之預付款項	615	280

於二零二二年四月一日，合約負債為7,507,000 港元。

本集團在提供資產、投資及基金管理服務時，會依服務協議向客戶收取預付款。收到的該等預付款項確認為未履行履約義務的合約負債，並在本集團提供服務予客戶時確認為收入。預期所有合約負債均將於一年內確認為收入。

下表載列與合約負債結轉金額相關而於本年度確認的收益金額。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	280	7,507



27. 銀行貸款

銀行貸款之賬面值分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>流動負債</b>		
載有按要求償還條款或一年內到期的銀行貸款(附註(f))	227,460	60,108
載有按要求償還條款的於一年後到期償還的銀行貸款	30,111	156,769
	<b>257,571</b>	216,877
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	18,522	95,922

於二零二四年三月三十一日，到期償還的銀行貸款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按要求償還或一年內到期償還的銀行貸款部分	227,460	60,108
一年後到期償還的銀行貸款(附註(g)及(h))：		
一年以上但不超過兩年	7,855	142,141
兩年以上但不超過五年	40,778	104,210
五年以上	-	6,340
	<b>48,633</b>	252,691
	<b>276,093</b>	312,799

於二零二四年三月三十一日，有抵押銀行貸款及無抵押銀行貸款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押銀行貸款	156,093	192,799
無抵押銀行貸款	120,000	120,000
	<b>276,093</b>	312,799

## 27. 銀行貸款(續)

附註：

- (a) 於二零二四年三月三十一日，於香港提取之銀行貸款按香港銀行同業拆息率加年利率介乎1.8%至2.3%(二零二三年：1.7%至2.3%)計息。利息每月(二零二三年：每月)重新定價。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，於澳門提取之銀行貸款按借款銀行所釐定之最優惠利率減年利率1.25%(二零二三年：1.25%)計息。
- (c) 於二零二四年三月三十一日，於美國提取之銀行貸款按年利率介乎3.8%至4.0%(二零二三年：3.8%至4.0%)計息。
- (d) 於三月三十一日，本集團若干銀行融資以下列各項之按揭作為擔保：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資物業(附註14)	152,200	156,400
樓宇(附註15)	33,213	34,640
待售物業(附註20)	101,859	192,436
	<b>287,272</b>	383,476

該等銀行融資157,199,000港元(二零二三年：279,097,000港元)於二零二四年三月三十一日已動用156,093,000港元(二零二三年：192,799,000港元)。

- (e) 本集團若干銀行融資須待達成與若干本集團財務狀況表比率有關之契約後，方告作實。倘本集團違反契約，已動用融資須於要求時償還。本集團定期監控其對該等契約的合規情況。

年內，就於二零二四年三月三十一日獲相關銀行授出的相關銀行融資237,500,000港元中已動用銀行貸款185,000,000港元而言，本集團未能滿足其中一項財務契諾，為相關銀行融資協議中規定的淨資產要求。本公司董事正與相關銀行討論所須的豁免，並正與彼等重新協商相關銀行貸款條款。於二零二四年三月三十一日，該等協商尚未結束及原定於一年內到期的相關銀行貸款可能立即到期應付。

直至批准刊發綜合財務報表之時，協商仍在進行中，本集團尚未從相關銀行取得相關豁免，並且未被要求即時償還相關銀行貸款。根據與相關銀行的溝通及過往協商經驗，本公司董事有信心將獲得所須的豁免，或相關銀行與本集團將能就相關銀行貸款達至雙方均可接受的經修訂條款。在任何情況下，倘若相關銀行要求立即償還銀行貸款，本集團有足夠的替代資金來源，可確保持續經營不受威脅。

- (f) 就金額為227,460,000港元(二零二三年：60,108,000港元)須於一年內償還的銀行貸款而言，當中192,855,000港元(二零二三年：60,108,000港元)包含按要求償還條款。
- (g) 該等款項根據銀行貸款協議所載預定償還日期計算，且忽略任何按要求償還條款。
- (h) 本集團若干銀行貸款協議載有賦予貸款人權利可全權隨時要求即時還款的條款，而不論本集團是否已履行計劃還款義務。

本集團認為，只要本集團繼續履行計劃還款義務，銀行不太可能行使其權利要求即時還款。

## 28. 租賃負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應償還租賃負債：		
一年內	527	—
一年以上但不超過兩年	571	—
兩年以上但不超過五年	2,004	—
超過五年	447	—
	3,549	—
減：流動負債項下所示於12個月內到期償還款項	(527)	—
	3,022	—

適用於租賃負債之加權平均增量借貸利率為3.88%。

## 29. 股本

	每股面值 0.01港元之 普通股數目 千股	股本 千港元
普通股，已發行及繳足		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日、 二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日	375,447	3,754

於兩個年度，本公司股本概無變動。

## 30. 股息

年內並無支付或宣派股息。董事會並不建議派付截至二零二四年三月三十一日止年度的股息(二零二三年：零港元)。

## 31. 遞延稅項

(a) 已確認遞延稅項(資產)負債：

遞延稅項於年內的變動如下：

遞延所得稅(資產)負債	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	附屬公司 可分派溢利 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日	5,000	(5,000)	-	-
出售於附屬公司之權益	(666)	666	-	-
自損益扣除(計入)	563	(563)	-	-
於二零二三年三月三十一日及 二零二三年四月一日	<b>4,897</b>	<b>(4,897)</b>	-	-
自損益扣除(計入)	<b>561</b>	<b>(561)</b>	<b>1,058</b>	<b>1,058</b>
於二零二四年三月三十一日	<b>5,458</b>	<b>(5,458)</b>	<b>1,058</b>	<b>1,058</b>

(b) 未確認遞延稅項資產：

尚未就以下各項確認之遞延稅項資產：

	二零二四年		二零二三年	
	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元	稅項虧損 千港元	遞延稅項 資產 千港元
香港	<b>304,307</b>	<b>50,211</b>	252,010	41,582
香港以外	<b>87,197</b>	<b>18,390</b>	36,782	7,618
	<b>391,504</b>	<b>68,601</b>	288,792	49,200

於報告期末，由於可用作抵銷未來應課稅溢利之資產尚不確定，故本集團並無就若干附屬公司營運業務持續產生之稅項虧損之未來利益確認遞延稅項資產。除中國之營運業務所產生之稅務虧損可結轉以與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計五年內抵銷及美國之營運業務於截至二零一八年一月一日之前的應課稅年度產生的稅項虧損將於相關會計年結日後起計二十年內屆滿外，餘下稅項虧損可無期限結轉，且無屆滿日期。

(c) 未確認遞延稅項負債：

根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派之股息須繳納預扣稅。於二零二四年三月三十一日，由於本集團能夠控制暫時差額撥回之時機，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利零港元(二零二三年：48,070,000港元)而產生之暫時差額作出遞延稅項撥備。於二零二三年三月三十一日，該等暫時差額可能不會於可見將來撥回。



### 32. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。自上年度，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務(包括銀行貸款及租賃負債)，及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各種儲備)。

本公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱之一部份，董事考慮資金之成本及與每一資本類別相關之風險。根據本公司董事的推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股份及購回股份以及籌集新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

此外，與業內其他公司一致，本集團根據淨資產負債比率監督資金。該比率按債務淨額對比本公司擁有人應佔權益計算。淨債務按總計息銀行貸款(包括綜合財務狀況表所示流動及非流動銀行貸款)減不受限制銀行存款及手持現金。

於二零二四年三月三十一日，淨資產負債比率為20.3%(二零二三年：14.0%)，原因為本集團有債務淨額175,196,000港元(二零二三年：145,314,000港元)。

### 33. 金融工具

#### 金融工具的類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>按攤銷成本計量的金融資產</b>		
貿易應收款項	22,277	27,957
其他應收款項及按金	7,133	6,855
提供貸款予一間聯營公司	40,000	7,169
銀行存款及手持現金	100,897	167,485
	<b>170,307</b>	209,466
<b>按攤銷成本計量的金融負債</b>		
貿易及其他應付款項	11,397	10,316
銀行貸款	276,093	312,799
	<b>287,490</b>	323,115

## 33. 金融工具(續)

## 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及存款、提供貸款予一間聯營公司、銀行存款及手持現金、貿易及其他應付款項、銀行貸款及租賃負債。金融工具之詳情於各自附註中披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監督該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

## 市場風險

## 貨幣風險

本集團面臨貨幣風險，主要來自會產生以外幣(即交易相關營運的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項及現金結餘的買賣。產生該風險的貨幣主要為歐元、美元、人民幣、英鎊(「英鎊」)、新加坡元(「新加坡元」)及加拿大元(「加元」)。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，本集團管理層監控各業務分部的外匯風險，並將在有需要的情況下考慮對沖重大的貨幣風險。

## 所面臨之貨幣風險

下表詳列本集團於報告期末所面臨之貨幣風險，乃源自以有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之已確認資產或負債(公司間結餘除外)。所面臨風險金額乃以年結日之即期匯率換算為港元列示，以供呈列之用。換算海外業務財務報表為本集團呈列貨幣所產生之差額並不包括在內。

	所面臨之外匯風險				
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二四年三月三十一日					
應收一間聯營公司款項	-	-	-	52,627	-
銀行存款及手持現金	209	48	25,768	3	937
	209	48	25,768	52,630	937
	歐元 千港元	加元 千港元	美元 千港元	英鎊 千港元	新加坡元 千港元
於二零二三年三月三十一日					
應收一間聯營公司款項	-	-	-	51,885	-
銀行存款及手持現金	279	105	42,049	3,564	985
貿易及其他應付款項	-	-	(18)	-	-
	279	105	42,031	55,449	985

此外，於二零二四年三月三十一日，本集團面臨來自公司間應收款項／應付款項56,673,000美元、人民幣9,131,000元、271,000加元、1,389,000英鎊及2,710,000新加坡元(相當於總額454,416,000港元)(二零二三年：55,992,000美元、人民幣9,131,000元、1,297,000加元、1,368,000英鎊及2,663,000新加坡元(相當於總額456,486,000港元))產生的貨幣風險，該等結餘並非以相關公司的功能貨幣計值。

### 33. 金融工具(續)

#### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### 貨幣風險(續)

#### 敏感度分析

下表列示倘本集團於報告期末面臨重大風險之外匯匯率於該日出現變動時，本集團之業績(及保留溢利)之即時變動(假設所有其他風險變數維持不變)。

由於港元與美元掛鈎，故本集團預期並無面臨任何來自美元／港元匯率波動之重大外匯風險。因此，管理層認為，本集團就美元／港元匯率波動之風險的敏感度極低。

	二零二四年		二零二三年	
	外匯匯率 上升(下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加(減少) 千港元	外匯匯率 上升(下降)	除稅後業績 及保留溢利 增加(減少) 千港元
人民幣	5% (5)%	420 (420)	5% (5)%	435 (435)
英鎊	5% (5)%	2,772 (2,772)	5% (5)%	2,873 (2,873)
歐元	5% (5)%	9 (9)	5% (5)%	12 (12)
新加坡元	5% (5)%	(620) 620	5% (5)%	(619) 619
加元	5% (5)%	67 (67)	5% (5)%	320 (320)

上表呈列之分析結果乃本集團各實體之除稅後業績所受即時影響之總數(按各自之功能貨幣計量)，並按於報告期末現行匯率換算為港元，以供呈列之用。

敏感度分析已假設外匯匯率之變動已用於重新計量本集團於報告期末所持有使本集團面臨貨幣風險之金融工具，包括本集團內部公司間以貸方或借方之功能貨幣以外的貨幣計值之應付及應收款項。此分析不包括將海外業務之財務報表換算成本集團之呈列貨幣所產生之差額。該分析乃以二零二三年的相同基準進行。

管理層認為，由於年末風險並不能反映報告期內的風險，故敏感度分析並不代表固有的貨幣風險。

### 33. 金融工具(續)

#### 金融風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大體不受市場利率變動影響。管理層預期不會因合理的利率變動而產生重大影響。

本集團的利率風險主要來自銀行存款及按浮動利率計息的銀行貸款。於二零二四年三月三十一日，倘銀行貸款利率上升／下降50個基點，且所有其他變量維持不變，則本集團本年度的除稅後業績減少／增加約962,000港元(二零二三年：905,000港元)。

##### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、提供貸款予一間聯營公司以及銀行存款及手持現金。所面臨的最大信貸風險於綜合財務狀況表中各項金融資產的賬面值列示。

##### 風險管理

銀行存款及手持現金的信貸風險有限，乃由於交易對手為信譽良好的商業銀行，彼等為位於香港、中國、英國、美國及加拿大的高信貸評級的金融機構。

本集團所面臨的信貸風險主要受各客戶的個人特徵影響，而非受客戶經營所在地的行業或國家影響。因此本集團重大信貸集中風險主要於本集團須承受個別客戶的重大風險時產生。

於報告期末，本集團的最大客戶及五大客戶分別佔貿易應收款項總額45%(二零二三年：45%)及99%(二零二三年：99%)，涵蓋資產、投資及基金管理以及分銷建築及室內裝飾材料業務分部。

本集團設有控制措施，以通訊方式密切監察賬單及付款情況以降低信貸風險。本集團亦設有其他監視程序以確保採取跟進行動以收回過期餘額。

本集團會定期檢討每筆貿易應收款項之可收回性，以確保於不可收回的金額中有足夠的減值虧損。

此外，就貸款及其他應收款項而言，本集團於批出貸款予申請人前進行信貸評估，並定期審閱每筆應收款項之可收回性。



### 33. 金融工具(續)

#### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

#### 金融資產減值

本集團設有三種符合預期信貸虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項；
- 提供貸款予一間聯營公司；及
- 按攤銷成本列賬的其他金融資產

銀行存款及手持現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但管理層認為減值虧損並不重大。

#### 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法對預期信貸虧損進行撥備，該準則允許對所有貿易應收款項使用全期預期虧損。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。各組應收款項的未來現金流量乃根據歷史虧損經驗估計，並作出調整以反映有關影響客戶結清應收款項之能力的經濟因素之當前狀況及前瞻性資料。有爭議的貿易應收款項應單獨評估減值撥備，並確定是否需要特定撥備。當沒有合理預期收回時，對貿易應收款項進行撇銷。

#### 提供貸款予一間聯營公司

提供貸款予一間聯營公司之減值虧損按十二個月預期信貸虧損計量。因為本集團參與該聯營公司的管理，本集團能監控彼方的財務表現並及時採取行動以保護其資產及／或盡量減少其損失。因此，管理層認為，本集團面臨的與提供貸款予一間聯營公司相關的信貸風險(如有)並不重大。

#### 按攤銷成本列賬的其他金融資產

本集團按攤銷成本列賬的其他金融資產包括綜合財務狀況表中的其他應收款項及按金。按攤銷成本列賬的其他金融資產的減值虧損根據十二個月預期信貸虧損計量。管理層已密切監察按攤銷成本列賬的其他金融資產的信貸質素及可收回性，並確認於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日的其他金融資產之預期信貸虧損為並不重大。於兩個年度，並無計提減值虧損。

33. 金融工具(續)  
金融風險管理目標及政策(續)  
信貸風險(續)

本集團的內部信貸風險分級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項	提供貸款予一間聯營公司及其他金融資產
低風險	交易對手方的違約風險低及／或並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損—未發生信貸減值
監察名單	債務人經常在到期後才還款，但通常悉數清償	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損—未發生信貸減值
存疑	根據內部生成或從外部所得資料，自初步確認以來信貸風險顯著上升	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值	全期預期信貸虧損—未發生信貸減值
虧損	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損—已發生信貸減值	全期預期信貸虧損—已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財困而本集團收回款項的機會渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

本集團須進行預期信貸虧損評估的貿易應收款項、其他應收款項及按金、提供貸款予一間聯營公司及銀行存款及手持現金的信貸風險，詳列如下：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	二零二四年	二零二三年
					賬面總值 千港元	賬面總值 千港元
貿易應收款項	22	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	41,361	49,213
	22	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	23,909	20,077
應收票據	22	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	1,323	—
其他應收款項及按金	23	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	7,133	6,855
提供貸款予一間聯營公司	17	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	40,000	7,169
銀行存款及手持現金	24	Aa3至A3	不適用	12個月預期信貸虧損	100,897	167,485

## 33. 金融工具(續)

## 金融風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

下表列示已確認應收貿易款項全期預期信貸虧損的變動：

	全期預期信貸 虧損(未發生 信貸減值) 千港元	全期預期信貸 虧損(已發生 信貸減值) 千港元	總額 千港元
於二零二二年四月一日	47,468	1,657	49,125
於二零二二年四月一日已確認金融工具之變動：			
— 已撥回減值虧損	(3,433)	(1,024)	(4,457)
— 已確認減值虧損	144	—	144
匯兌調整	(3,479)	—	(3,479)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	<b>40,700</b>	<b>633</b>	<b>41,333</b>
於二零二三年四月一日已確認金融工具之變動			
— 已撥回減值虧損	(5,233)	—	(5,233)
— 撤銷	(645)	—	(645)
— 已確認減值虧損	610	9,664	10,274
匯兌調整	(1,413)	—	(1,413)
於二零二四年三月三十一日	<b>34,019</b>	<b>10,297</b>	<b>44,316</b>

## 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理意指維持充足的現金及銀行結餘、可獲得來自貸款銀行的充足承諾信貸融資金額的資金及令市場倉盤平倉的能力。

本集團透過多種來源維持流動資金，包括有序變現短期金融資產、應收款項及本集團認為適當的若干資產，而本集團在資本建構過程中亦會考慮長期借款等長期融資。本集團旨在透過維持充足的銀行結餘、已承諾可用信貸額及計息借款來維持資金的靈活性，以便本集團於可見將來繼續其業務營運。

下表分析本集團根據綜合財務狀況表日期起至合約到期日的餘下期限劃分為相關到期類別的金融負債。下表所披露金額乃基於合約未貼現現金流量及本集團可能需要支付的最早日期。包含按要求償還條款的銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。十二個月內的結餘等於其賬面結餘，乃由於貼現的影響並不重大。

33. 金融工具(續)  
 金融風險管理目標及政策(續)  
 流動資金風險(續)

	一年內 或按要求 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二四年三月三十一日						
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	10,183	-	-	-	10,183	10,183
銀行貸款	258,277	704	19,227	-	278,208	276,093
租賃負債	655	678	2,180	453	3,966	3,549
	<b>269,115</b>	<b>1,382</b>	<b>21,407</b>	<b>453</b>	<b>292,357</b>	<b>289,825</b>
於二零二三年三月三十一日						
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	10,316	-	-	-	10,316	10,316
銀行貸款	220,742	21,042	86,144	-	327,928	312,799
	231,058	21,042	86,144	-	338,244	323,115

下表根據貸款協議所載協定還款計劃，概述包括附有按要求償還條款的銀行貸款到期日分析。該等款項包括以合約利率計算的利息付款。因此，該等金額高於上表所載到期日分析內「一年內或按要求」時間段披露的金額。考慮到本集團的財務狀況，董事認為銀行不太可能會行使其權利要求即時還款。董事認為該等銀行貸款將按照貸款協議所載計劃償還日期償還。

到期日分析—根據計劃還款日期，包括附有按要求償還條款的銀行貸款

	一年內 或按要求 千港元	一年至兩年 千港元	兩年至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元
二零二四年三月三十一日	234,800	10,596	44,093	-	289,489
二零二三年三月三十一日	71,578	153,906	112,405	6,608	344,497



### 33. 金融工具(續)

#### 公平值估計

#### 按公平值列賬的金融工具

利用估值法分析按公平值入賬之金融工具之不同等級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)
- 計入第一級內之報價以外且就資產或負債可觀察之輸入數據，不論直接(即價格)或間接(即衍生自價格)(第二級)
- 非基於可觀察市場數據之資產及負債輸入數據(不可觀察輸入數據)(第三級)

於截至二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

#### 並非按公平值計量的金融工具

於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日，本集團之並非按公平值計量的金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差異。

#### 於未合併結構性實體的權益

#### 本集團對未合併結構性實體的最大風險

作為投資活動的一部分，本集團投資於未合併結構性實體。於二零二四年三月三十一日，本集團綜合財務狀況表中本集團於未合併結構性實體的總權益為17,765,000港元(二零二三年：22,922,000港元)。本集團於未合併結構性實體的總權益分類為於聯營公司之權益。

於二零二四年三月三十一日，本集團於未合併結構性實體的權益如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於聯營公司之權益：		
RREFLP	16,937	21,947
RREPFLP	828	975
	<b>17,765</b>	22,922

本集團就於未合併結構性實體的權益面臨的最大虧損風險為17,765,000港元(二零二三年：22,922,000港元)。

#### 於未合併結構性實體的其他權益

本集團就其資產、投資及基金管理業務收取管理費。就本集團管理的投資收取的管理費亦代表於未合併結構性實體的權益。本集團的最大虧損風險與未來管理費收入有關。下表顯示由本集團管理的實體所管理的資產以及從該等實體賺取的費用。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資管理費收入：		
RREFLP	3,078	6,019
RREPFLP	1,105	1,655
	<b>4,183</b>	7,674

**34. 融資活動所產生負債之對賬**

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指本集團綜合現金流量表內分類或將分類為融資活動所得現金流量的已得或日後現金流量。

	租賃負債 千港元	銀行貸款 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日	-	331,592	331,592
融資現金流量	-	42,168	42,168
匯兌調整	-	149	149
出售於附屬公司之權益(附註37)	-	(61,110)	(61,110)
利息開支(附註11)	-	12,744	12,744
資本化借貸成本(附註11)	-	241	241
就銀行貸款已付利息	-	(12,985)	(12,985)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	-	<b>312,799</b>	<b>312,799</b>
訂立的新租賃	<b>3,955</b>	-	<b>3,955</b>
融資現金流量	<b>(407)</b>	<b>(36,372)</b>	<b>(36,779)</b>
匯兌調整	<b>1</b>	<b>(334)</b>	<b>(333)</b>
利息開支(附註11)	<b>122</b>	<b>15,591</b>	<b>15,713</b>
資本化借貸成本(附註11)	-	<b>937</b>	<b>937</b>
已付利息	<b>(122)</b>	<b>(16,528)</b>	<b>(16,650)</b>
於二零二四年三月三十一日	<b>3,549</b>	<b>276,093</b>	<b>279,642</b>

**35. 承擔**

本集團的未償還及未於綜合財務報表中撥備之資本承擔如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已授權但未訂約	<b>649,817</b>	934,582
已訂約	<b>32,594</b>	51,677
	<b>682,411</b>	986,259

上述承擔主要包括本集團於若干地點發展其物業將產生的建築相關成本。

**36. 或然負債及財務擔保**

於報告期末，本公司就若干間接附屬公司及一間聯營公司分別獲授銀行融資154,233,000港元(二零二三年：217,219,000港元)及12,600,000港元(二零二三年：12,600,000港元)向銀行發出擔保。該等銀行融資獲該等附屬公司及該聯營公司分別動用91,093,000港元(二零二三年：140,300,000港元)及11,592,000港元(二零二三年：12,906,000港元)。

董事認為，本公司將不太可能因任何擔保而面臨索償及尚未就有關該等擔保確認任何遞延收入，且並無產生交易價格。

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本集團並無就各公司財務擔保確認任何負債，乃由於根據預期信貸虧損模式估計的虧損撥備額微不足道。

**37. 出售於附屬公司之權益**

於二零二三年一月十七日，本集團出售於Vibrant Colour集團之80%股權及待售貸款(相當於Vibrant Colour欠付本公司全資附屬公司Worth Celestial Limited之股東貸款金額之80%)予Harbour Best Investments Limited(本公司一名董事及其配偶共同擁有的公司)。Vibrant Colour集團擁有位於香港壽臣山的一處住宅物業。於該出售完成後，本集團保留於Vibrant Colour集團之20%股權，入賬列為於聯營公司之權益(附註17)。

於出售日期，Vibrant Colour集團之負債淨額如下：

	千港元
投資物業	198,000
其他應收款項、按金及預付款項	1,401
銀行存款及手持現金	2,683
其他應付款項及應計費用	(3,004)
應付直接控股公司款項	(155,000)
銀行貸款	(61,110)
	<hr/>
出售負債淨額	(17,030)
	<hr/>
	千港元
代價之公平值	110,376
	-----
應收Vibrant Colour款項20%之公平值	31,000
Vibrant Colour集團負債淨額之20%	(3,406)
	<hr/>
本集團保留20%股權之公平值	27,594
	-----
減：應付直接控股公司款項	(155,000)
出售負債淨額	17,030
出售直接應佔成本	(102)
	<hr/>
出售於附屬公司之權益之虧損	(102)
	<hr/>
	千港元
已收代價總額	110,376
已出售銀行存款及現金	(2,683)
已付出售直接應佔成本	(102)
	<hr/>
於出售時之現金流入淨額	107,591
	<hr/>

## 38. 關聯人士交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露外，本集團已於年內與關聯人士訂立下列重大交易：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自聯營公司之投資管理費收入	4,183	7,674
來自聯營公司之項目管理費收入	-	3,304
來自一間合營公司之管理費收入	420	420
出售建築及室內裝飾材料予一間合營公司	6,019	-
應收聯營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	14,245	27,064
應收一間合營公司之貿易應收款項(扣除虧損撥備)	6,636	-
向一間關聯公司購買持作待售物業(附註)	-	114,011

附註：本公司一名董事亦為該實體的董事。該交易構成上市規則第14A章所界定的一項關連交易。

## (b) 主要管理人員之酬金

於年內本集團主要管理人員的酬金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金及短期僱員福利	20,918	20,705
離職後福利	99	108
	21,017	20,813

薪酬總額已計入僱員福利開支(見附註9)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

### 39. 公司層面財務狀況表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	40,351	47,559
應收一間合營公司款項	249,916	283,116
使用權資產	-	1,728
	<b>290,267</b>	332,403
<b>流動資產</b>		
其他應收款項、按金及預付款項	782	772
應收附屬公司款項	932,025	1,072,508
銀行存款	65,684	56,157
	<b>998,491</b>	1,129,437
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	2,769	2,125
應付附屬公司款項	41,228	39,985
銀行貸款	185,000	172,500
租賃負債	-	1,763
	<b>228,997</b>	216,373
<b>流動資產淨值</b>	<b>769,494</b>	913,064
<b>資產淨值</b>	<b>1,059,761</b>	1,245,467
<b>資本及儲備</b>		
股本	3,754	3,754
股份溢價	400,859	400,859
保留溢利(附註)	655,148	840,854
<b>權益總額</b>	<b>1,059,761</b>	1,245,467

財務報表由董事會於二零二四年六月二十六日批准，並由以下董事代表簽署：

董事  
陳偉倫

董事  
勞海華

## 39. 公司層面財務狀況表(續)

附註：本公司保留溢利之變動如下：

	千港元
於二零二二年四月一日	1,015,650
年內虧損及全面收入總額	(174,796)
於二零二三年三月三十一日及二零二三年四月一日	840,854
年內虧損及全面收入總額	(185,706)
於二零二四年三月三十一日	655,148

## 40. 本公司主要附屬公司的詳情

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情如下。

公司名稱	註冊成立及營業地點	所持股份類別	繳足已發行／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本的比例		主要業務
				二零二四年	二零二三年	
Joint Champ International Limited	英屬處女群島	普通股	100美元	87%	87%	投資控股
智譽發展有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
榮顯企業有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	物業控股
Keen Virtue Group Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Apex Wealth International Limited*	英屬處女群島	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
宏基管理服務有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務
宏基資本資產管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供資產管理服務
RKD Capital Limited	香港	普通股	14,400,000港元 (二零二三年： 12,000,000港元)	100%	100%	提供資產管理服務
宏基資本項目管理有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供項目管理服務
Rykadan 001 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan 005 LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展

#### 40. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

於二零二四年及二零二三年三月三十一日，本公司主要附屬公司的詳情如下。(續)

公司名稱	註冊成立及營業地點	所持股份類別	繳足已發行／註冊股本	本公司所持已發行股本／註冊資本的比例		主要業務
				二零二四年	二零二三年	
MP Property One LLC*	美國	投入資本	100美元	100%	100%	物業發展
Rykadan Carlyle South LLC*	美國	投入資本	10,000美元	100%	100%	物業發展
Triple-I Capital Partners Limited*	加拿大	普通股	10,000加元 (二零二三年： 6,000,000加元)	100%	100%	投資控股
誠信國際投資有限公司*	香港	普通股	1港元	100%	100%	提供管理服務
格利來建材有限公司*	香港	普通股	10,000港元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(北京)有限公司#	中國	註冊資本	人民幣7,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料
格利來建材(深圳)有限公司#	中國	註冊資本	人民幣8,000,000元	87%	87%	分銷建築及室內裝飾材料

附註：

(\*) 該等實體由本公司間接持有。

(#) 該等實體為在中國成立的外資企業。

於年末，附屬公司概無發行任何債務證券。

上表列示本公司董事認為對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司。本公司董事認為，列示其他附屬公司的詳情會造成冗餘。

#### 41. 比較資料

於該等綜合財務報表中若干比較數字已予重列以與本年度的呈列一致，此舉對過往呈報的綜合財務狀況並無重大影響。

## 業績

	截至三月三十一日止年度				二零二四年 千港元
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	
收益	110,677	168,157	86,942	87,695	<b>104,388</b>
年內溢利(虧損)	(84,940)	31,410	(38,985)	(192,222)	<b>(176,166)</b>
應佔年內溢利(虧損)：					
本公司擁有人	(77,319)	4,500	(34,870)	(189,329)	<b>(173,886)</b>
非控股權益	(7,621)	26,910	(4,115)	(2,893)	<b>(2,280)</b>
	(84,940)	31,410	(38,985)	(192,222)	<b>(176,166)</b>

## 資產與負債

	於三月三十一日				二零二四年 千港元
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	
資產總值	1,803,697	1,548,681	1,591,071	1,358,091	<b>1,147,602</b>
負債總額	462,919	269,868	359,284	328,199	<b>296,131</b>
	1,340,778	1,278,813	1,231,787	1,029,892	<b>851,471</b>
本公司擁有人應佔權益	1,323,385	1,277,154	1,233,921	1,035,877	<b>861,373</b>
非控股權益	17,393	1,659	(2,134)	(5,985)	<b>(9,902)</b>
	1,340,778	1,278,813	1,231,787	1,029,892	<b>851,471</b>